

DEUTSCHE WOHNEN SE

Geschäftsbericht 2023

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	893,8	1.011,2	13,1
Segmenterlöse Rental	790,4	811,4	2,7
Segmenterlöse Value-add	43,1	29,0	-32,7
Segmenterlöse Recurring Sales	45,3	12,8	-71,7
Segmenterlöse Development*	15,0	158,0	>100
Segmenterlöse der aufgegebenen Geschäftsbereiche	256,8	266,8	3,9
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	628,5	634,8	1,0
Adjusted EBITDA Rental	600,1	638,1	6,3
Adjusted EBITDA Value-add	14,1	10,6	-24,8
Adjusted EBITDA Recurring Sales	14,6	1,3	-91,1
Adjusted EBITDA Development*	-0,3	-15,2	>100
Adjusted EBITDA Total (aufgegebene Geschäftsbereiche)*	73,3	44,6	-39,2
Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	539,6	521,8	-3,3
Group FFO (aufgegebene Geschäftsbereiche)*	53,9	42,9	-20,4
Group FFO pro Aktie (fortgeführte Geschäftsbereiche) in €**	1,36	1,31	-3,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-825,3	-3.722,2	>100
EBT	-600,2	-3.419,3	>100
Periodenergebnis	-445,7	-2.761,1	>100
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	364,9	384,8	5,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5,2	291,3	>100
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-862,5	-658,9	-23,6
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	507,3	448,6	-11,6
davon Instandhaltung	167,7	149,0	-11,2
davon Modernisierung	144,7	114,4	-20,9
davon Neubau	194,9	185,2	-5,0

Bilanzielle Kennzahlen in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023	
Verkehrswert des Immobilienbestands	28.356,1	24.461,1	-13,7
NAV	20.361,0	16.976,6	-16,6
NAV pro Aktie in €**	51,30	42,77	-16,6
LTV in %	28,1 %	30,4 %	2,3 pp
Net Debt/EBITDA	14,2x	12,7x	-10,1
ICR	8,8x	6,8x	-23,3

Nichtfinanzielle Kennzahlen	2022	2023	
Anzahl eigene Wohnungen	140.286	139.847	-0,3
Anzahl verkaufter Wohnungen	11.821	374	-96,8
davon Recurring Sales	145	57	-60,7
davon Non Core/Sonstiges	11.676	317	-97,3
Anzahl neu gebauter Wohnungen	399	328	-17,8
davon für den eigenen Bestand	319	113	-64,6
davon für den Verkauf an Dritte	80	215	>100
Leerstandsquote in %	1,9	1,5	-0,4 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,48	7,72	3,2
Mietsteigerung organisch in %	3,0	3,4	0,4 pp
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)*	1.144	796	-30,4

* Vorjahreswerte 2022 vergleichbar gemäß aktueller Kennzahlen- und Segmentdefinition 2023. -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Inhalt

Unternehmen und Aktie

- 4 Brief des Vorstands
- 7 Bericht des Aufsichtsrats
- 13 Vorstand
- 14 Aufsichtsrat
- 15 Corporate Governance
- 24 Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

Zusammengefasster Lagebericht

- 26 Grundlagen des Konzerns
- 31 Portfolio
- 35 Unternehmenssteuerung
- 40 Wirtschaftsbericht
- 59 Weitere gesetzliche Angaben
- 63 Chancen und Risiken
- 77 Prognosebericht

Konzernabschluss

- 80 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 81 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 82 Konzernbilanz
- 84 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 86 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 88 Konzernanhang

Informationen

- 166 Anteilsbesitzliste von Deutsche Wohnen
- 172 Weitere Angaben zu den Organen
- 174 Bestätigungsvermerk
des unabhängigen Abschlussprüfers
- 182 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 184 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

VERWEISE

→ auf weitere
Inhalte im Bericht

☞ auf Webseite

HINWEIS

Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Erläuterungen Rundungsdifferenzen zu den sich exakt ergebenden Werten (Euro, Prozent usw.) auftreten.

Unternehmen und Aktie

Komplexe Rahmenbedingungen prägen Geschäftsverlauf im Jahr 2023 mit erwartungsgemäßer Entwicklung in der Bewirtschaftung; fordernde Situation im Development.

Strategische Überprüfung des Pflegesegments abgeschlossen, Markttests im Jahr 2023 initiiert.

Corporate Governance im faktischen Konzern etabliert.

4	Brief des Vorstands
7	Bericht des Aufsichtsrats
12	Vorstand
13	Aufsichtsrat
14	Corporate Governance
22	Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sehr geehrte Damen und Herren,

auch wenn das Umfeld derzeit anspruchsvoll ist, haben wir im vergangenen Jahr viel erreicht. Das Tagesgeschäft verlief nach Plan, unsere Kundinnen und Kunden sind weiterhin mit unserer Arbeit zufrieden. Nach dem Zusammenschluss mit der Vonovia SE haben unsere beiden Unternehmen die Prozesse erfolgreich aufeinander abgestimmt.

Letzteres war angesichts der Größe der beiden Organisationen und ihrer eigenständigen Kulturen alles andere als selbstverständlich – und nur möglich, weil alle im Unternehmen und im Konzern die Aufgaben mit viel Engagement angepackt haben. **Zusammenarbeit ist eine Vertrauensentscheidung.** Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dass sie dieses Vertrauen gefasst und sich mit großem Einsatz an der erfolgreichen Realisierung der zahlreichen Projekte beteiligt haben.

Zusammenarbeit ist auch eine strategische Entscheidung.

Wir alle erleben gerade die Vorteile und die zahlreichen Synergieeffekte, die das Geschäftsmodell unseres Gesamtkonzerns bringt: So können wir unsere Kundinnen und Kunden mit vereinter Kraft noch umfassender als vorher begleiten. Wir können noch mehr Ideen umsetzen. Das koordinierte Handeln auf Basis einer effizienten Bewirtschaftungsplattform heraus hilft uns, die Kosten im Griff zu behalten. Davon profitieren alle.

Gleichzeitig beteiligen wir uns an der Lösung gesellschaftlicher Aufgaben. Im Januar lag die globale Durchschnittstemperatur zum ersten Mal zwölf Monate lang 1,5 Grad Celsius über dem Referenzpunkt. Das muss uns als Weltgemeinschaft Sorgen bereiten. Uns als Unternehmen bestärkt es darin, am Klimapfad des Konzerns festzuhalten und ihn weiter voranzutreiben.

Die schwierigen Rahmenbedingungen, insbesondere das Umfeld steigender Kosten und regulatorischer Anforderungen, wirken sich auch auf das Pflegegeschäft aus. Dennoch lief die Bewirtschaftung der Einrichtungen weiterhin zufriedenstellend. Um uns jedoch auf unser Kerngeschäft zu fokussieren, haben wir bereits 2023 eine Prüfung von Veräußerungschancen hinsichtlich unseres Pflegeportfolios angekündigt, mit dem Ergebnis, dass die Pflegeaktivitäten nicht mehr dauerhaft Teil der Strategie von Deutsche Wohnen sein, sondern opportunistisch abgebaut werden. Seit dem vergangenen Jahr führen wir hierzu konstruktive Gespräche mit verschiedenen Interessenten.

Unser Vermietungsgeschäft im Bereich Wohnen entwickelte sich unverändert stabil. Gerade in Berlin, wo sich etwa 75 % unseres Bestands befinden, werden freiwerdende Wohnungen unmittelbar wieder neu vermietet.

Für den Bereich Development ist das Umfeld zurzeit schwieriger: Steigende Baukosten und ein erhöhtes Zinsniveau drücken spürbar auf die Geschäftszahlen. Trotzdem haben wir auch 2023 insgesamt 328 Wohneinheiten fertiggestellt. Für Neubau und Modernisierungen gaben wir 299,6 Mio. € aus. In die Instandhaltung flossen 149,0 Mio. €.

Blicken wir auf die finanzwirtschaftlichen Eckdaten:

Die Segmenterlöse Total der fortgeführten Geschäftsbereiche stiegen um 13,1 % auf 1.011,2 Mio. €. Das entsprechende Adjusted EBITDA Total bleibt mit 634,8 Mio. € stabil (+1,0 %), der Group FFO nahm um 3,3 % auf 521,8 Mio. € ab.

Unser Kerngeschäft, das Segment Rental, entwickelte sich positiv: Der Wohnungsbestand war mit einer Leerstandsquote von 1,5 % erneut nahezu vollvermietet. Die Erlöse stiegen um 2,7 % auf 811,4 Mio. € bei einer organischen



Olaf Weber
CFO

Eva Weiß
CDO



Lars Urbansky
CEO

Mietsteigerung von 3,4 %. Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete stieg moderat von 7,48 € auf 7,72 € pro m².

Die Segmenterlöse im Value-add-Geschäft nahmen im vergangenen Jahr um 32,7 % ab und führten zu einem Ergebnisbeitrag von 10,6 Mio. €. Die Verkaufserlöse im Segment Recurring Sales lagen 71,7 % unter dem Vorjahr mit einem Ergebnisbeitrag von 1,3 Mio. €. Das Segment Development konnte aufgrund von Mehrveräußerungen zwar seine Erlöse deutlich auf 158,0 Mio. € ausbauen. Aufgrund des starken Kostenanstiegs und aufgrund von Wertberichtigungen blieben die Ergebnisse jedoch deutlich unter unseren Erwartungen.

Das Unternehmen ist weiterhin stabil finanziert. Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag bei 51,5 % und damit auf Vorjahresniveau (53,2 %). Der Verschuldungsgrad LTV blieb stabil (+2,3 Prozentpunkte) und lag mit 30,4 % weiter auf einem niedrigen Niveau. Der Verkehrswert unseres Immobilienbestands sank um 13,7 % auf 24.461,1 Mio. €, der NAV um 16,6 % auf 16.976,6 Mio. €.

Die Bewertung unserer Investment Properties führte für das Geschäftsjahr 2023 zu einem negativen Ergebniseffekt in Höhe von 3.722,2 Mio. €.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

trotz aller Herausforderungen sehen wir uns auch für 2024 gut aufgestellt. So erwarten wir für das laufende Jahr eine weitgehend stabile Geschäftsentwicklung, wobei sich die steigenden Kosten auch moderat auf unser Geschäft auswirken werden. Für das Adjusted EBITDA Total rechnen wir mit einem Ergebnis auf Niveau des Vorjahres. Des Weiteren erwarten wir für 2024 eine leichte Steigerung unseres Unternehmenswerts und – ohne Berücksichtigung marktbedingter Wertveränderungen – einen leichten Anstieg des NAV pro Aktie.

Künftig werden wir in unserem Steuerungssystem klarer zwischen der Ergebnisorientierung und der Liquiditätsorientierung unterscheiden. Damit tragen wir dem aktuellen Marktumfeld und der daraus resultierenden notwendigen Liquiditätssteuerung Rechnung. Unter Einbeziehung des aktuell wesentlich relevanteren Verkaufssegments kann der Group FFO diese Trennschärfe nicht ausreichend abbilden. Er beinhaltet zwar die Ergebnisbeiträge von Veräußerungen, nicht aber deren gesamte Liquiditätszuflüsse. Insofern ist der Group FFO eine Mischung aus Ergebnis und Cash-Flow und somit keine klare Steuerungsgröße.

Deutsche Wohnen wird ausgehend vom Adjusted EBITDA zukünftig auf das Ergebnis vor Steuern (Adjusted Earnings Before Taxes, Adjusted EBT) überleiten und dieses als zentrale Ergebniskennzahl etablieren. Beim EBT handelt es sich um eine gängige Steuerungsgröße für Unternehmen; sie bietet damit eine hohe Transparenz und Vergleichbarkeit zu anderen Industrien. Das Adjusted EBT wird, wie das bestehende Adjusted EBITDA, um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte bereinigt. Im Gegensatz zum Group FFO beinhaltet dieses Adjusted EBT planmäßige Abschreibungen als Maß des Werteverzehrs, hingegen aber keine laufenden Ertragsteuern, da diese nicht Gegenstand der operativen Wertschöpfung sind.

Als führende Kennzahl der Innenfinanzierung und damit der Steuerung der Liquidität wird Deutsche Wohnen zukünftig zusätzlich den Operating Free Cash-Flow (OFCF) ausweisen.

Wie entwickelt sich der Kapitalmarkt? Wie entwickeln sich die Rahmenbedingungen für die Branche? Seien Sie versichert: Wir beobachten das Geschehen weiterhin mit erhöhter Aufmerksamkeit und werden die richtigen Schlüsse ziehen.

Wir danken Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, und unseren Unternehmenspartnerinnen und -partnern, dass Sie uns auch im laufenden Jahr Ihr Vertrauen schenken und konstruktiv begleiten.

Berlin, im März 2024

Mit freundlichen Grüßen



Lars Urbansky
Chief Executive Officer (CEO)



Olaf Weber
Chief Financial Officer (CFO)



Eva Weiß
Chief Development Officer (CDO)

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

in einem schwierigen Umfeld führte der Vorstand die Deutsche Wohnen SE 2023 erneut durch ein in Summe erfolgreiches Geschäftsjahr. Die gesellschaftlichen Megatrends bilden unverändert ein solides Fundament für das Geschäftsmodell.

Vor dem Hintergrund der komplexen Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor gestaltete sich die Entwicklung der Segmente unterschiedlich: Das Bewirtschaftungsgeschäft von Deutsche Wohnen entwickelte sich weitestgehend planmäßig. Die unverändert hohe Nachfrage im Kerngeschäftsfeld sicherte und sichert dem Unternehmen weiterhin einen stabilen Cashflow. Die Ergebnisse der Segmente Development, Value-add sowie Recurring Sales waren 2023 geprägt durch die unverändert komplexen Rahmenbedingungen: Konkret von den Faktoren Inflation, Baukostensteigerungen, Zinsanstieg und erhöhten Renditeanforderungen. Hier blieben die Ergebnisse hinter den Erwartungen zurück.

Die Pflegeaktivitäten wurden einer strategischen Analyse unterzogen mit dem Ergebnis, dass sie nicht mehr dauerhaft Teil der Strategie von Deutsche Wohnen sein, sondern opportunistisch abgebaut werden.

Das Projekt zur Zusammenarbeit mit Vonovia konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die avisierten Synergiepotenziale wurden über das gemeinsame Nutzen der Bewirtschaftungs- und Developmentplattform, Harmonisierungen im Operativgeschäft und das Erzielen von Skalenerträgen erfolgreich realisiert.

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2023 nahm der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Deutschem Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahr. Er beriet den Vorstand regelmäßig bei dessen Leitung des Unternehmens und überwachte laufend seine Tätigkeit. Das Kontrollgremium war in alle Entscheidungen

von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Geschäftspolitik, der Unternehmensplanung und -strategie, der Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, des Gangs der Geschäfte, des Risikomanagements sowie der Compliance. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden durch den Vorstand umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge stimmte der Vorstand mit dem Aufsichtsrat ab.

Auch außerhalb der Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen standen die bzw. der Aufsichtsratsvorsitzende und die übrigen Aufsichtsratsmitglieder in einem regelmäßigen Austausch mit den Vorständen. Die besprochenen Themen betrafen u. a. die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung sowie operative Entscheidungen.

Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2023 trat der Aufsichtsrat insgesamt achtmal zu Beratungen und Beschlussfassungen zusammen: dreimal in Form einer Präsenzsitzung (März, Juni und Dezember), und fünfmal über Videokonferenz (Mai, Juli, August, September und Oktober). Viermal traf der Aufsichtsrat Entscheidungen im schriftlichen Verfahren (April, zweimal Mai und November).

Die Teilnahme an den insgesamt zwölf Aufsichtsrats- und neun Ausschusssitzungen bzw. -beschlussfassungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei nahezu 100 %, da es nur in einem Fall zu einer entschuldigenden Abwesenheit kam. Zur Vorbereitung der Zusammenkünfte übermittelte der Vorstand dem Aufsichtsratsgremium rechtzeitig umfassende und aussagekräftige schriftliche Berichte und Beschlussvorschläge.

Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse im Geschäftsjahr 2023

Mitglied	Aufsichtsrat	Präsidial- und Nominierungsausschuss	Prüfungsausschuss
Helene von Roeder	2/2	1/1	-
Catrin Coners	6/6	-	2/2
Dr. Fabian Heß	8/8	3/3	2/2
Peter Hohlbein	8/8	1/1	2/2
Simone Schumacher	8/8	2/2	4/4
Christoph Schauerte	8/8	2/2	1/2
Dr. Florian Stetter	8/8	3/3	4/4

Sitzungen des Finanzausschusses fanden im Berichtsjahr nicht statt. Der gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats nur im Bedarfsfall tätige Ausschuss hat den Vorstand mit zwei Entscheidungen im schriftlichen Verfahren, an denen alle Mitglieder mitwirkten, unterstützt.

Aufgabenschwerpunkte

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit bildeten im Geschäftsjahr die Geschäftsplanung und die Geschäftsentwicklung, die Unternehmensstrategie, der Umgang mit den laufenden und in Planung befindlichen Baumaßnahmen, die Finanz- und Liquiditätslage, die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsprozesse sowie Organangelegenheiten. Diese Schwerpunkte wurden stets unter Einschluss der Belange aller Stakeholder betrachtet und verfolgt.

Als außerordentliches Thema wurde das Verlangen der Aktionärin Cornwall über die Bestellung eines Sonderprüfers in Bezug auf die Vergabe eines Darlehens an Vonovia sowie darüber hinaus die Belange der Minderheitsaktionäre behandelt.

Sitzungen

Am 23. März 2023 trat der Aufsichtsrat zur Bilanz feststellenden Sitzung zusammen. Das Gremium billigte den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022, den Abhängigkeitsbericht und die Erklärung zur Unternehmensführung. Es stimmte dem Wahlvorschlag des Prüfungsausschusses zu, der Hauptversammlung am 15. Juni 2023 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, als neuen Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr 2023 vorzuschlagen, und verabschiedete den Bericht des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat beriet über die operative Ergebnisrechnung, besprach wesentliche konzerninterne Darlehen und gab Mittel für zusätzliche Bauleistungen in Babelsberg frei. Darüber hinaus beschäftigte er sich eingehend mit der Fortführungsstrategie für das Segment Pflege. Im Bereich der Nachhaltigkeit informierte sich das Gremium über das Thema IT-unterstützte nachhaltige Wärmeversorgung. Im Rahmen der Personalangelegenheiten beriet und beschloss der Aufsichtsrat über die Zielerreichungen des Vorstands für 2022. Für das Aufsichts-

ratsgremium legte er die Zielgröße und den Zielzeitraum für den Frauenanteil fest.

Am 24. April beriet und beschloss der Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren über den Vergütungsbericht, Format, Tagesordnung und Beschlussvorschläge der Hauptversammlung sowie über den Gewinnabführungsvertrag mit einem Tochterunternehmen.

In der Videositzung am 2. Mai genehmigte das Gremium Nachtragsbudgets zu drei Immobilienprojekten in München und Böblingen und erteilte die Zustimmung zum Verkauf von zwei Developmentprojekten mit rund 380 Wohnungen.

Am 15. Mai fasste das Gremium im Umlauf den Beschluss für das Stellen eines Ergänzungsantrags auf der Hauptversammlung mit dem Inhalt, Catrin Coners als Nachfolgerin von Helene von Roeder in den Aufsichtsrat zu wählen.

Am 22. Mai beschloss der Aufsichtsrat im Umlaufverfahren, der Hauptversammlung zu empfehlen, den Beschlussvorschlag im Tagesordnungsergänzungsantrag der Aktionärin Cornwall (Luxembourg) S.à r.l. über die Bestellung eines Sonderprüfers (§142 AktG) abzulehnen.

Im Anschluss an die Hauptversammlung, die zwei Mitglieder wieder- und ein Mitglied neu wählte, trat der Aufsichtsrat am 15. Juni zur konstituierenden Sitzung zusammen. Er wählte den Vorsitzenden und besetzte die Ausschüsse.

Am 27. Juli und 21. August beriet der Aufsichtsrat im Rahmen von Videokonferenzen über Wechsel im Vorstand: Er beschloss, mit Konstantina Kanellopoulos eine Aufhebungsvereinbarung abzuschließen und Lars Urbansky zum alleinigen Vorstandsvorsitzenden zu bestellen. Sodann bestellte das Gremium Eva Weiß zum weiteren Vorstandsmitglied mit dem Aufgabenfeld des Chief Development Officer (CDO) und bestätigte die übrige Geschäftsverteilung im Vorstand.

In einer Videokonferenz am 11. September beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Geschäftsentwicklung. Er diskutierte die Leitlinien und den Prozess der Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der Anforderungen an die CO₂-Neutralität und prüfte etwaigen Abwertungsbedarf. Er besprach

den Bericht zur IT-Sicherheit im Hinblick auf die Geschäftsprozesse. Dabei wurde auch das Thema Vertraulichkeit des Datenaustauschs in der Gremienarbeit aufgegriffen. Weitere Themen waren der Stand der Developmentprojekte bei den mandatierten konzernzugehörigen Bauträgern sowie die Herausforderungen bei der Projektrealisierung. In Bezug auf das Segment Pflege sprach der Aufsichtsrat über die nach wie vor weiterverfolgte Verkaufsstrategie unter differenzierter Betrachtung der Immobilien, des Pflegebetriebs sowie der Pflegesituation im Kontext der behördlichen Vorgaben. Zudem wurde das Thema ESG in der Gremienarbeit erörtert.

Am 16. Oktober genehmigte der Aufsichtsrat im Rahmen einer Videokonferenz ein Nachtragsbudget für drei Developmentprojekte in München, Böblingen und Stuttgart.

Am 14. November fasste der Aufsichtsrat den Beschluss, für die Stellungnahme des Aufsichtsrats zum Sonderprüfungsverlangen der Aktionärin Cornwall (Luxembourg) S.à r.l. beim Landgericht Berlin eine angemessene Fristverlängerung zu beantragen.

In der Sitzung am 7. Dezember befasste sich der Aufsichtsrat mit der Geschäftsentwicklung, dem Budget 2024 sowie dem Fünfjahresplan. Er erörterte den Bericht zur Vertriebsstrategie sowie zur Verkaufspipeline im Segment Wohnen und Gewerbe. Er besprach den aktuellen Sachstand zum Sonderprüfungsverlangen der Aktionärin Cornwall (Antrag auf Anordnung einer Sonderprüfung wegen eines Darlehens an die Vonovia SE) und erörterte den Nachtrag zu Forward-(Projektentwicklungs-)Verträgen in Köln, Düsseldorf und Halle/Saale. Das Gremium verabschiedete die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex, besprach die Anpassung der Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat und erörterte den Bericht zu Valuta und Konditionen des Darlehens von Januar 2022 an Vonovia. Eingehend diskutierten und beurteilten die Mitglieder anhand eines Fragebogens die Effizienz der Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse. Der letzte Besprechungspunkt beinhaltete die Nachfolgeplanung in Vorstand und Aufsichtsrat.

Arbeit der Ausschüsse

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet, deren Bedarf und Tätigkeit er im Berichtsjahr laufend bewertet. Die Ausschüsse des Aufsichtsrats sind jeweils mit vier Mitgliedern besetzt.

Im Berichtsjahr bestanden drei Ausschüsse:

- > Präsidial- und Nominierungsausschuss mit den Mitgliedern Helene von Roeder als Vorsitzender (bis zum 15. Juni), Dr. Fabian Hefß (Vorsitzender ab dem 15. Juni), Peter Hohlbein (bis zum 15. Juni), Christoph Schauerte (ab dem 15. Juni), Simone Schumacher (ab dem 15. Juni), Dr. Florian Stetter.
- > Prüfungsausschuss mit den Mitgliedern Simone Schumacher als Vorsitzender, Catrin Coners (ab dem 15. Juni), Dr. Fabian Hefß (bis zum 15. Juni), Peter Hohlbein (ab dem 15. Juni), Christoph Schauerte (bis zum 15. Juni), Dr. Florian Stetter.
- > Finanzausschuss mit den Mitgliedern Christoph Schauerte als Vorsitzendem, Catrin Coners (ab dem 15. Juni), Dr. Fabian Hess (ab dem 15. Juni), Peter Hohlbein, Helene von Roeder (bis zum 15. Juni), Simone Schumacher (bis zum 15. Juni).

Die Aufgaben der jeweiligen Ausschüsse werden detailliert in der Erklärung zur Unternehmensführung dargestellt.

Grundsätzlich werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenium zu behandeln sind, vorbereitet. Soweit gesetzlich zulässig, wurden einzelnen Ausschüssen durch die Geschäftsordnung oder durch Beschlüsse des Aufsichtsrats Entscheidungsbefugnisse übertragen.

Die Ausschussvorsitzenden berichteten in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss kam im Berichtsjahr dreimal zusammen (23. März, 27. Juli und 7. Dezember). Einmal (15. Februar) fasste das Gremium einen Beschluss im Umlaufverfahren. Inhalte der Präsenz- bzw. Videozusammenkünfte waren die Empfehlung an den Aufsichtsrat zur Festlegung der Zielerreichung des Vorstands (STI 2022), die Empfehlung zur Festlegung der Zielgröße (30 %) und des Zielzeitraums (30. Juni 2025) für den Frauenanteil im Aufsichtsrat sowie der Vorschlag an die Hauptversammlung zur Wiederwahl zweier Aufsichtsratsmitglieder. Thema des Umlaufbeschlusses war die Einwilligung in die Übernahme des Mandats durch Konstantina Kanellopoulos als Mitglied des Aufsichtsrats einer konzernexternen Gesellschaft.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss (Audit Committee) traf sich im Berichtsjahr zu vier Sitzungen (23. März, 5. Mai, 7. August und 6. November). In den Zusammenkünften, von denen drei in Präsenz und eine per Videokonferenz stattfanden, behandelte er die für ihn relevanten Gegenstände der Aufsichtsratsarbeit. Dazu zählten die Vorprüfung des

Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte der Deutsche Wohnen SE sowie die Erörterung des Risikomanagementsystems sowie der Revision. Der Ausschuss überwachte die Tätigkeit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und besprach die Prüfungsschwerpunkte.

Über die obligatorischen Themen hinaus beschäftigte sich der Ausschuss eingehend mit dem Report zum Compliance-Management-System, der Durchsuchungsrichtlinie und dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz sowie mit einem Rechtsstreit vor dem EuGH zum Vorwurf eines Datenschutzverstößes. Weiteres Thema war die vorbereitende Erörterung des Abhängigkeitsberichts 2022 über Rechtsgeschäfte und Maßnahmen zwischen Deutsche Wohnen und Vonovia. Der Ausschuss empfahl dem Aufsichtsrat, die Konzernbefreiung von der CSR-Berichterstattung bzw. einer nichtfinanziellen Erklärung in Anspruch zu nehmen.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand und Erfahrung in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren. Die Ausschussvorsitzende verfügt über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung, und Christoph Schauerte (Mitglied bis 15. Juni) bzw. Florian Stetter (Mitglied ab 15. Juni) als weitere Ausschussmitglieder sind zusätzlich sachverständig auf dem Gebiet der Abschlussprüfung (§ 100 Abs. 5 AktG).

Finanzausschuss

Der Finanzausschuss hat im Berichtsjahr zwei Beschlüsse im Umlaufverfahren getroffen (7. Juli und 16. August). Diese bezogen sich auf den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften mit einem Nominalvolumen von 154 Mio. € für mehrere variabel verzinsten Darlehen von Deutsche Wohnen sowie auf die Prolongation von vier Bankfinanzierungen über insgesamt rund 50 Mio. € für zehn Jahre.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE verpflichten sich den Prinzipien einer guten Corporate Governance. Auch im Berichtsjahr befassten sich die Mitglieder des Aufsichtsrats sorgfältig mit den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Am 7. Dezember 2023 verabschiedete das Gremium die jüngste Entsprechenserklärung. Seit der letzten Entsprechenserklärung vom Dezember 2022 hat die Gesellschaft sämtlichen, vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der am 27. Juni 2022 veröffentlichten Fassung mit der nachfolgend dargestellten Ausnahme entsprochen. Sie wird den Empfehlungen des Kodex weiterhin mit einer Ausnahme entsprechen.

Gemäß der Empfehlung G.10 Satz 1 sollen die einem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbeträge von ihm unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerbelastung überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert durch die Gesellschaft gewährt werden. Gemäß dem von der Hauptversammlung am 2. Juni 2022 gebilligten Vergütungssystem erhalten die Vorstände ihre Vergütung vollständig in bar ausgezahlt.

Die aktuelle sowie die vergangenen Entsprechenserklärungen gemäß § 161 AktG wurden auf der Internetseite der Gesellschaft dauerhaft zur Einsicht eingestellt (www.deutsche-wohnen.com/entsprechenserklaerung).

Von den sechs Aufsichtsratsmitgliedern waren im Berichtsjahr drei Mitglieder als unabhängig anzusehen. Mögliche Konflikte von Individualinteressen der Organmitglieder mit den Unternehmensinteressen, die die Mitglieder des Aufsichtsrats unverzüglich offenzulegen hätten, sind im Geschäftsjahr 2023 nicht aufgetreten.

Der Aufsichtsrat hat sich mit der Angemessenheit des eingerichteten internen Kontrollsystems befasst und dessen Wirksamkeit gewürdigt. Dabei hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, auch auf Basis von Erörterungen mit dem Abschlussprüfer -in Bezug auf die Rechnungslegung- sowie mit der internen Revision, dass die eingerichteten technischen und organisatorischen Vorkehrungen im Sinne von Kontrollen sicherstellen können, das Unternehmen vor Schäden durch Vermögensverlust, dolose Handlungen oder Fehlsteuerungen in allen wesentlichen Belangen zu bewahren. Als Maßstab dafür galten u. a. auch die Maßstäbe des Deutschen Corporate Governance Kodex der jüngsten Veröffentlichungen aus dem Jahre 2022. Somit kam der Aufsichtsrat zu dem Schluss, dass das interne Kontrollsystem in allen wesentlichen Belangen angemessen und wirksam ist.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2023 und der Konzernabschluss sowie der Zusammengefasste Lagebericht der Gesellschaft wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 15. Juni 2023 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Verantwortliche Prüfungspartner waren Michael Preiß und Dr. Frederik Mielke, die für die Abschlussprüfung der Gesellschaft und des Konzerns zum ersten Mal verantwortlich zeichnen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE und der Konzernabschluss, der Zusammengefasste Lagebericht der Deutsche Wohnen SE und des Konzerns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern sofort nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an den Sitzungen des Prüfungsausschusses zur Erörterung der Abschlussunterlagen für die Bilanz-Aufsichtsratssitzung teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung, insbesondere hinsichtlich der diesjährigen Prüfungsschwerpunkte und/oder Key Audit Matters, berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt.

Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 12. März 2024 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den Zusammengefassten Lagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss weist einen Bilanzgewinn aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Der ordentlichen Hauptversammlung 2023 wird vorgeschlagen, eine Dividende von 0,04 € je Inhaberaktie auszuschütten, einen Teil in andere Gewinnrücklagen einzustellen und den verbleibenden Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Den vom Vorstand erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen der Deutsche Wohnen SE sowie den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers hierzu hat der Aufsichtsrat ebenfalls geprüft.

Es wurden keine Beanstandungen erhoben. Der Abschlussprüfer hat dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß § 313 Abs. 3 AktG erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,

3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Wir schließen uns diesem Urteil an. Aufgrund unserer eigenen Prüfung sind gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen keine Einwendungen zu erheben.

Personalia

Helene von Roeder legte mit Wirkung zum Ende der Hauptversammlung am 15. Juni 2023 ihr Mandat als Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft nieder. Als neues Mitglied wurde Catrin Coners in den Aufsichtsrat gewählt.

In seiner konstituierenden, im Anschluss an die Hauptversammlung abgehaltenen Sitzung am 15. Juni 2023 wählte der Aufsichtsrat Dr. Fabian Heß zum neuen Vorsitzenden.

Der Aufsichtsrat bestellte mit Wirkung zum 1. September 2023 Eva Weiß zum weiteren Mitglied des Vorstands, nachdem Konstantina Kanellopoulos ihr Mandat als Vorstandsmitglied und Co-Vorstandsvorsitzende zum Ende des 31. August 2023 niedergelegt hatte. Lars Urbansky führt die Gesellschaft seitdem als Vorstandsvorsitzender.

Schlusswort

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche Wohnen SE und sämtlicher Konzerngesellschaften für ihren auch im vergangenen Jahr wieder tatkräftigen Einsatz und ihre erbrachten Leistungen.

Berlin, 19. März 2024
Für den Aufsichtsrat



Dr. Fabian Heß

Vorstand

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen SE gehörten zum 31. Dezember 2023 drei Mitglieder an.

Lars Urbansky

Vorstandsvorsitzender (CEO)

Lars Urbansky wurde zum 1. April 2019 zum Mitglied des Vorstands der Deutsche Wohnen SE bestellt und war bis Ende 2021 als Chief Operating Officer tätig. Mit Wirkung zum 1. September 2023 wurde er zum Vorsitzenden des Vorstands (Chief Executive Officer/CEO) berufen.

Lars Urbansky beendete 2006 sein Studium der Immobilienwirtschaft an der Fachhochschule Gelsenkirchen. Er war von 1996 bis 2008 bei der GEHAG GmbH in Berlin tätig und führte dort auch den Bereich Controlling. Seit 2008 ist er in führenden Positionen für die Deutsche Wohnen-Gruppe tätig. Von 2008 bis 2013 war er Leiter Portfoliomanagement. Dies beinhaltete in der Zeit von 2009 bis 2012 auch den Akquisitions- und Verkaufsbereich. Seit 2014 ist er zudem Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH und mitverantwortlich für das bundesweite Servicenetz der Deutsche Wohnen-Gruppe. In diesem wird der gesamte Vermietungsprozess und der kaufmännische und technische Quartiersservice abgebildet.

Olaf Weber

Mitglied des Vorstands (CFO)

Olaf Weber ist zum 1. Januar 2022 zum Mitglied des Vorstands (Chief Financial Officer) von Deutsche Wohnen bestellt worden.

Olaf Weber absolvierte nach seiner Ausbildung zum Bankkaufmann ein Studium an der Frankfurt School of Finance, das er im Jahr 2002 als Diplom-Bankbetriebswirt abschloss. Er war in der Zeit von 1998 bis 2007 bei der Deutschen Bank AG als Vice President im Bereich Capital Market Sales tätig. 2007 wechselte Herr Weber zur OBI Group Holding als stellvertretender Leiter Group Treasury und leitete anschlie-

ßend von 2011 bis 2013 die Bereiche Treasury und Risiko-Controlling bei der EDE GmbH. Seit 2013 ist er in führenden Positionen im Finanzbereich bei der Vonovia SE und seit 2017 als Leiter Finanzen und Treasury tätig.

Eva Weiß

Mitglied des Vorstands (CDO)

Eva Weiß wurde mit Wirkung zum 1. September 2023 zum Mitglied des Vorstands (Chief Development Officer) bestellt.

Eva Weiß ist gelernte Bankkauffrau und seit 1993 Immobilienfachwirtin. 2015 wechselte Frau Weiß zum Immobilienprojektentwickler BUWOG Bauträger GmbH, zunächst als Abteilungsleiterin Development und seit 2020 als Geschäftsführerin. Zuvor war Eva Weiß bei unterschiedlichen Wohnungsbauunternehmen in leitenden Funktionen, u. a. als Prokuristin und Abteilungsleiterin Development, tätig. Für den erfolgreichen strategischen Ausbau und die Platzierung von BUWOG als führenden deutschen Wohnimmobilienentwickler zeichnet Frau Weiß verantwortlich. Sie ist Mitglied im Vorstand des ZIA Regionalverband Ost, im Vorstand des BfW-Landesverbands Berlin-Brandenburg, in der IHK-Vollversammlung und der IHK-Etatkommission sowie dem DIHK-Ausschuss Bau- und Immobilienwirtschaft.

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern.

Dr. Fabian Heß

Vorsitzender (seit 15. Juni 2023)

General Counsel/Leiter Recht, Vonovia SE

Helene von Roeder (bis 15. Juni 2023)

Vorsitzende

Mitglied des Vorstands für Digitalisierung und Innovation,
Vonovia SE

Dr. Florian Stetter

Stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Immobilieninvestor

Catrin Coners (seit 15. Juni 2023)

Leiterin Strategie und Nachhaltigkeit, Vonovia SE

Peter Hohlbein

Geschäftsführender Gesellschafter, Hohlbein & Cie.
Consulting

Christoph Schauerte

Leiter Rechnungswesen, Vonovia SE

Simone Schumacher

Senior Specialist Structured Finance, BMW AG

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Dr. Fabian Heß, Vorsitzender

Christoph Schauerte

Simone Schumacher

Dr. Florian Stetter

Prüfungsausschuss

Simone Schumacher, Vorsitzende

Catrin Coners

Peter Hohlbein

Dr. Florian Stetter

Finanzausschuss

Christoph Schauerte, Vorsitzender

Catrin Coners

Dr. Fabian Heß

Peter Hohlbein

Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung (zugleich Corporate-Governance-Bericht) berichten wir für das abgelaufene Geschäftsjahr gemäß §§ 289f, 315d HGB bzw. gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK, in der aktuellen Fassung vom 28. April 2022) über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance.

Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, die Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung ist auch auf der [Internetseite](#) der Öffentlichkeit zugänglich. Gemäß § 317 Abs. 2 Satz 6 HGB sind die Angaben nach §§ 289f, 315d HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

Grundlagen

Grundverständnis

Heute zeichnet sich eine erfolgreiche Unternehmenstätigkeit vor allem durch die Akzeptanz des Geschäftsmodells bei allen relevanten Interessengruppen aus, seien es die Kunden, die Zivilgesellschaft und Öffentlichkeit, die Kapitalgeber oder die Geschäftspartner. Dabei nehmen die Integrität von Managementhandlungen und die Nachhaltigkeit von Geschäftsmodellen sowie die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung eine zunehmend entscheidende Rolle ein. Dies gilt ohne Abstriche auch für die Immobilienwirtschaft.

Jedes Fehlverhalten von Unternehmensführungen führt regelmäßig auch zu einer gesetzlichen Verschärfung der Regeln zur Corporate Governance, wie dies z. B. mit dem Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetz (FISG) erfolgt ist. Um die Stärkung des Vertrauens in den deutschen Finanzmarkt sicherzustellen, ist u. a. die Pflicht zur Errichtung eines angemessenen und wirksamen Internen Kontrollsystems (IKS) sowie eines entsprechenden Risikomanagementsystems (RMS) für börsennotierte Aktiengesellschaften eingeführt worden.

Wir bei Deutsche Wohnen verstehen unter Corporate Governance deshalb die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens. Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich umfassend zu den Prinzipien der Corporate Governance, wie diese im Deutschen Corporate Governance Kodex niedergelegt sind.

Maßstäbe der Unternehmensführung

Diese Grundsätze stellen die Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg und damit die Richtschnur für das Verhalten im Führungs- und Unternehmensalltag dar. Eine gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen unserer Aktionäre, Geschäftspartner, Mitarbeiter und auch der Öffentlichkeit in die Deutsche Wohnen SE. Sie erhöht die Unternehmenstransparenz und stärkt die Glaubwürdigkeit unserer Unternehmensgruppe. Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Deutsche Wohnen SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern. Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierter Unternehmensführung, ist für die Deutsche Wohnen-Gruppe ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht.

Als große Immobiliengesellschaft sind wir uns der besonderen Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft bewusst. Transparente Berichterstattung und Unternehmenskommunikation, eine an den Interessen aller am Unternehmen interessierten Parteien ausgerichtete Unternehmensführung, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowohl von Vorstand und Aufsichtsrat als auch der Mitarbeiter untereinander sowie die Einhaltung geltenden Rechts sind wesentliche Eckpfeiler der Unternehmenskultur.

Über eine Verhaltensrichtlinie stecken wir den ethischen Rahmen ab, innerhalb dessen wir handeln und den wirtschaftlichen Erfolg sichern wollen. Im Vordergrund steht ein fairer Umgang miteinander, aber insbesondere auch ein fairer Umgang mit unseren Mietern, Geschäftspart-

nern und Kapitalgebern. Die Verhaltensrichtlinie legt dar, wie wir unsere ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmen wahrnehmen und ist Ausdruck unserer Unternehmenswerte.

Grundlegendes zur Unternehmensverfassung

Die Bezeichnung Deutsche Wohnen umfasst die Deutsche Wohnen SE und ihre Konzerngesellschaften. Deutsche Wohnen ist eine europäische Gesellschaft (SE) gemäß deutschem AktG, SE-Gesetz und SE-Verordnung mit dem Sitz in Berlin. Sie hat drei Organe: Hauptversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Deren Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus der SE-Verordnung (SE-VO), dem Aktiengesetz (AktG) und der Satzung. Die Aktionäre als die Eigentümer des Unternehmens üben ihre Rechte in der Hauptversammlung aus.

Die Deutsche Wohnen SE ist nach dem sogenannten dualistischen Führungsprinzip mit einem Aufsichtsrat und einem Vorstand organisiert. Im dualen Führungssystem sind Geschäftsleitung und Geschäftskontrolle streng voneinander getrennt, sodass eine gleichzeitige Mitgliedschaft in beiden Organen ausgeschlossen ist. Aufgaben und Verantwortlichkeiten dieser beiden Organe sind gesetzlich im AktG jeweils klar festgelegt. In Übereinstimmung mit den maßgeblichen Gesetzen, insbesondere der SE-VO und dem SE-Beteiligungsgesetz, setzt sich der Aufsichtsrat nur aus Vertretern der Aktionäre zusammen. Die Vertretung der Arbeitnehmerinteressen erfolgt über die gesetzlich gebildeten Betriebsräte innerhalb von Deutsche Wohnen und ist seit dem Jahr 2023 durch die Zuständigkeit des Konzernbetriebsrats für die Vonovia Gruppe ergänzt.

Vorstand und Aufsichtsrat einer in Deutschland börsennotierten Gesellschaft sind gesetzlich verpflichtet (§ 161 AktG), einmal jährlich zu erklären, ob den amtlich veröffentlichten und zum Erklärungszeitpunkt maßgeblichen Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex entsprochen wurde und wird. Die Unternehmen sind außerdem verpflichtet zu erklären, welche Empfehlungen des Kodex nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die aktuelle Entsprechenserklärung ist für mindestens fünf Jahre gültig; die nicht mehr aktuellen Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich.

Der Vorstand berichtet in seiner Erklärung zugleich auch für den Aufsichtsrat, gemäß § 289f HGB und gemäß Grundsatz 23 DCGK 2022, über wichtige Aspekte der Unternehmensführung.

Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG zum DCGK

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE haben sich mit der Erfüllung der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex („Kodex“) sorgfältig befasst und haben im Dezember 2023 folgende Entsprechenserklärung nach § 161 Abs. 1 des AktG abgegeben:

Seit der letzten Entsprechenserklärung vom Dezember 2022 hat die Gesellschaft sämtlichen, vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der am 27. Juni 2022 veröffentlichten Fassung mit der nachfolgend dargestellten Ausnahme entsprochen und wird den Empfehlungen des Kodex mit der nachfolgend dargestellten Ausnahme entsprechen.

Der Empfehlung G.10 wurde und wird nicht entsprochen. Gemäß der Empfehlung G.10 Satz 1 sollen die einem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbeträge von ihm unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerbelastung überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert durch die Gesellschaft gewährt werden. Gemäß dem von der Hauptversammlung am 2. Juni 2022 gebilligten Vergütungssystem erhalten die Vorstände ihre Vergütung vollständig in bar ausgezahlt.

Aktionäre und Hauptversammlung

Aktionärsinformation: Aktionäre können sich auf unserer Internetseite rechtzeitig und umfassend über unser Unternehmen informieren und aktuelle wie auch historische Unternehmensdaten abrufen. Deutsche Wohnen veröffentlicht dort u. a. regelmäßig die gesamte Finanzberichterstattung, wesentliche Informationen über die Organe der Gesellschaft (einschließlich der aktuellen Lebensläufe), die Corporate-Governance-Dokumentation (Entsprechenserklärung und Governance-relevante Richtlinien und Selbstverpflichtungen), ad-hoc-pflichtige Informationen sowie Pressemitteilungen.

Directors' Dealings: Informationen gemäß Art. 19 der Marktmissbrauchsverordnung über meldepflichtige Wertpapiergeschäfte der Führungskräfte (Directors' Dealings/Managers' Transactions) werden von Deutsche Wohnen gemäß der Verordnung umgehend publiziert und auf der Internetseite einsehbar gemacht.

Finanzkalender: Über die Publikations- und Informationstermine sowie den Zeitpunkt der jährlichen Hauptversammlung können sich Aktionäre und Finanzadressaten mittels eines regelmäßig aktualisierten Finanzkalenders auf der Webseite frühzeitig informieren.

Hauptversammlung und Stimmrechtsausübung: Die Hauptversammlung entscheidet insbesondere über die Verwendung des Bilanzgewinns, die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die Bestellung des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie bestimmte Kapitalmaßnahmen und wählt im Wege der Einzelwahl die Vertreter der Aktionäre in den Aufsichtsrat.

Unsere Aktionäre können ihr Stimmrecht selbst oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder aber durch einen weisungsgebundenen, von der Gesellschaft bestellten Vertreter ausüben. Unsere Aktionäre haben auch die Möglichkeit, ihre Stimmen im Wege der Briefwahl abzugeben; die Einzelheiten hierzu sind in der jeweiligen Einladung zur Hauptversammlung dargestellt.

Die gesamte Dokumentation zur Hauptversammlung sowie die Möglichkeit zur Vollmacht- und Weisungserteilung an den Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft sowie zur Abgabe der Briefwahl sind auf der Internetseite für jeden Aktionär rechtzeitig verfügbar.

Aufgrund der positiven Erfahrungen der letzten Jahre wurde für die Hauptversammlung 2023 die gesetzliche Möglichkeit der Abhaltung im virtuellen Format genutzt. Dieses Konzept wird von Deutsche Wohnen weiterhin als sehr erfolgreich beurteilt. Im Geiste der Digitalisierung und Nachhaltigkeit ist der Hauptversammlung 2023 vorgeschlagen und von dieser beschlossen worden, den Vorstand beschränkt auf die nächsten fünf Jahre zu ermächtigen, die Hauptversammlung im virtuellen Format abzuhalten.

Vergütung der Führungsorgane: Gemäß AktG und DCGK hat der Aufsichtsrat das von ihm beschlossene, geänderte Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder der Hauptversammlung 2022 zur Billigung vorgelegt, die mit 96,8% der Stimmen erteilt worden ist.

Die Vergütungsberichterstattung nach dem geänderten Vergütungssystem hat der Vorstand erstmals zur Hauptversammlung 2023 vorgenommen. Mit 98,5% ist der vom Abschlussprüfer geprüfte Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 gebilligt und sodann auf der Internetseite der Deutsche Wohnen SE öffentlich gemacht worden.

Das Vergütungssystem des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE ist in der Satzung geregelt. Es wurde von der Hauptversammlung 2021 mit 99,3% bestätigt.

Der Aufsichtsrat

Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden. Der Aufsichtsrat übt seine Tätigkeit nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung, seiner Geschäftsordnung und seiner Beschlüsse aus. Er besteht aus sechs Mitgliedern, von denen drei durch die Hauptversammlung 2023 gewählt bzw. wiedergewählt worden sind. Die Amtszeiten betragen ein bis drei Jahre.

Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht inklusive der nichtfinanziellen Konzernklärung und stellt diesen fest. Er prüft den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht auf Grundlage des vorbereitenden Berichts des Prüfungsausschusses und bestätigt diese. Über das Ergebnis der Prüfung berichtet der Aufsichtsrat schriftlich an die Hauptversammlung.

Der Aufsichtsrat hält es angesichts der Abhängigkeit der Deutsche Wohnen SE im Sinne des § 17 AktG für angemessen, wenn nunmehr mindestens die Hälfte der Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig ist. Dies erfüllt der neubesetzte Aufsichtsrat, da namentlich Peter Hohlbein, Simone Schumacher und Dr. Florian Stetter als unabhängig anzusehen sind. Gleiches gilt für den Präsidial- und Nominierungsausschuss sowie den Prüfungsausschuss.

Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Sitzungen und koordiniert die Kommunikation. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben grundsätzlich gleiche Rechte und Pflichten. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden vor allem in den Aufsichtsratssitzungen, bei Bedarf aber auch im schriftlichen Verfahren oder im Wege sonstiger Kommunikation gefasst. Halbjährlich finden mindestens zwei Sitzungen statt. Daneben kann im Bedarfsfall und auf Grundlage der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats jederzeit auf Antrag eines Mitglieds oder des Vorstands eine Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse einberufen werden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, wozu auch für das Unternehmen bedeutsame Nachhaltigkeitsfragen gehören. Sie sind in ihrer Gesamtheit mit der Immobilienwirtschaft als dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut. Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats verfügt über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung sowie ein weiteres Mitglied auf dem Gebiet der Abschlussprüfung.

Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seines Mandats ausreichend Zeit zur Verfügung steht.

Kein Aufsichtsratsmitglied nahm zum Zeitpunkt dieser Erklärung eine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens wahr (siehe → [Vermeidung von Interessenkonflikten](#)).

Seit 2020 ist ein Regelprozess für Geschäfte mit nahestehenden Personen (sogenannte Related Party Transactions) im Unternehmen verankert. Dieser beinhaltet die regelmäßige Berichterstattung an die Hauptversammlung im Rahmen des Aufsichtsratsberichts. Indem die Deutsche Wohnen SE seit dem 30. September 2021 im Mehrheitsbesitz der Vonovia SE steht, ist mit dem Prozess zur Erfassung von Rechtsgeschäften und Maßnahmen mit verbundenen Unternehmen, darzustellen im sogenannten Abhängigkeitsbericht, parallel ein System zur Prüfung von Geschäften mit nahestehenden Personen und Unternehmen etabliert worden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats melden ihrerseits umgehend etwaige Geschäfte, die sie oder ihnen nahestehende Personen mit der Gesellschaft abschließen. Ergänzend erfolgt zum Ende des Geschäftsjahres eine darauf bezogene Datenerhebung. Im Fall eines zustimmungspflichtigen Geschäfts wird der Aufsichtsrat selbst über die Zustimmung befinden oder dies auf einen den gesetzlichen Vorgaben entsprechend besetzten Ausschuss delegieren. Für eine Übersicht der Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen und der Deutsche Wohnen Gruppe siehe → [\[F42\] Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen](#).

[Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats](#)

Der Aufsichtsrat bekennt sich zur Empfehlung des DCGK, regelmäßig Effizienzprüfungen durchzuführen. Zuletzt erfolgte eine Selbstevaluation durch schriftliche Befragung der Mitglieder im Dezember des Berichtsjahres. Der seit dem Jahr 2022 im Wesentlichen neu besetzte Aufsichtsrat hat anhand eines qualifizierten Fragebogens intensiv die Art und Weise der Kooperation sowie Erfüllung der übertragenen Aufgaben diskutiert. Sowohl für das Plenum als auch für die Ausschüsse wurde eine effektive, den Anforderungen von Aufsicht und Beratung an die Gremientätigkeit umfänglich entsprechende Arbeitsweise konstatiert (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)).

[Ausschüsse des Aufsichtsrats](#)

Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte einen Präsidial- und Nominierungsausschuss, einen Prüfungsausschuss und einen Finanzausschuss. Weitere Ausschüsse werden bei Bedarf gebildet. Ausschüsse bestehen aus mindestens drei Mitgliedern des Aufsichtsrats (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#)). Die Ausschüsse bereiten Themen vor, die im Aufsichts-

rat zu besprechen bzw. zu beschließen sind. Darüber hinaus fassen sie Beschlüsse stellvertretend für den Gesamtaufwandsrat. Grundlage für die Ausschussarbeit war die Übertragung von Aufgaben und Kompetenzen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Der **Präsidial- und Nominierungsausschuss** besteht aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und mindestens zwei weiteren vom Aufsichtsrat zu wählenden Mitgliedern. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Vorsitzender des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Gegenstand dieses Ausschusses ist insbesondere die Vorbereitung der Bestellung von Vorstandsmitgliedern sowie der Wahlvorschläge von Aufsichtsratsmitgliedern, die Beratung des Vergütungssystems, die Verteilung von Zuständigkeiten und die Entscheidung im Falle von Rechts- und Darlehensgeschäften mit Organmitgliedern und Interessenkonflikten.

Der Aufsichtsrat bestellt eines der Mitglieder des **Prüfungsausschusses** zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses. Bei der Wahl der Ausschussmitglieder soll der Aufsichtsrat darauf achten, dass der Vorsitzende des Prüfungsausschusses über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontroll- und Risikomanagementsystemen und/oder in der Abschlussprüfung verfügt. Der Ausschussvorsitzende soll unabhängig und kein ehemaliges Vorstandsmitglied der Gesellschaft sein, dessen Bestellung weniger als zwei Jahre vor seiner Bestellung zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses endete. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben. Ein Ausschussmitglied muss über Erfahrungen in der Rechnungslegung und eines über Erfahrung in der Abschlussprüfung verfügen. In der Person von Simone Schumacher mit langjährigen Erfahrungen im Rechnungswesen und Finanzbereich in globalen multinationalen Unternehmen sowie durch Dr. Florian Stetter, der als Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer von großen prüfungspflichtigen Kapitalgesellschaften grundlegende und ausgeprägt praktische Kenntnisse in der Abschlussprüfung besitzt, ist der Prüfungsausschuss sachverständig im Bereich Rechnungswesen bzw. Abschlussprüfung besetzt (siehe Tabelle → [Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats](#)). Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie – falls kein anderer Ausschuss damit betraut ist – der Compliance. Zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung gehören auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Jedes Mitglied des Prüfungsausschusses kann über den Ausschussvorsitzenden unmittelbar bei den Leitern derjenigen Zentralbereiche, die den Prüfungsausschuss betreffen, Auskünfte einholen.

Der Prüfungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über den Jahresabschluss (und ggf. den Konzernabschluss) vor und trifft anstelle des Aufsichtsrats die Vereinbarungen mit dem Abschlussprüfer (insbesondere die Erteilung des Prüfungsauftrags, die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und die Honorarvereinbarung). Der Prüfungsausschuss trifft geeignete Maßnahmen, um die Unabhängigkeit und Prüfungsqualität des Abschlussprüfers zu beurteilen und zu überwachen und soll mit ihm insbesondere die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie, -planung und -ergebnisse diskutieren. Der Prüfungsausschuss beschließt ferner anstelle des Aufsichtsrats über die Zustimmung zu Verträgen mit Abschlussprüfern über sogenannte Nichtprüfungsleistungen.

Der **Finanzausschuss** besteht aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden oder seinem Stellvertreter sowie mindestens zwei weiteren Mitgliedern. Der Finanzausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über folgende Angelegenheiten vor:

- > Grundsätze für Finanzierung und Investitionen, einschließlich Kapitalstruktur der Konzerngesellschaften und Dividendenzahlungen;
- > Grundsätze der Akquisitions- und Veräußerungspolitik, einschließlich des Erwerbs und der Veräußerung einzelner Beteiligungen von strategischer Bedeutung.

Der Finanzausschuss beschließt anstelle des Aufsichtsrats insbesondere allgemeine Leitlinien und Grundsätze zur Umsetzung der Finanzstrategie, einschließlich Umgang mit Währungsrisiken, Zins-, Liquiditäts- und anderen Finanzrisiken und Umgang mit Kreditrisiken und Umsetzung der Fremdfinanzierungsgrundsätze, sowie über wesentliche Geschäfte hinsichtlich des Erwerbs und der Veräußerung von Immobilien sowie Gesellschaftsanteilen und der Unternehmensfinanzierung.

Der Vorstand

Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Vorstand leitet das Unternehmen gemeinschaftlich und in eigener Verantwortung und zum Wohle des Unternehmensinteresses unter Beachtung der anwendbaren Rechtsvorschriften, der Satzung und der Geschäftsordnungen. Dies beinhaltet die Berücksichtigung der Belange der Aktionäre, der Arbeitnehmer und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen und interessierten Parteien.

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat überwacht und beraten. Er hat sich eine Geschäftsordnung gegeben, und der Aufsichtsrat hat sie beschlossen. Der Vorstand hat einen

Vorstandsvorsitzenden, der die Arbeit des Vorstands koordiniert und diesen gegenüber dem Aufsichtsrat vertritt.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend entsprechend den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft nach Maßgabe des Gesetzes und der vom Aufsichtsrat festgelegten Berichtspflichten.

Der Vorstand legt die strategische Ausrichtung des Unternehmens fest, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und setzt sie um. Dabei sorgt er auch für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie der unternehmensinternen Richtlinien. Der Vorstand sorgt ferner für die Einhaltung eines angemessenen Risikomanagement- und Risiko-Controlling-Systems. Für die dort einzubeziehenden Sozial- und Umweltfaktoren und die damit verbundenen Risiken und Chancen sowie Auswirkungen trägt der Chief Development Officer die Ressortverantwortung.

Der Vorstand legt dem Aufsichtsrat außerdem die Konzernplanung für das kommende Geschäftsjahr sowie die mittelfristige und strategische Planung vor, die auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele umfasst. Über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und der Entwicklung oder für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, sowie über etwaige auftretende Mängel in den Überwachungssystemen unterrichtet der Vorstandsvorsitzende den Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich.

Der Vorstand bedarf bei bestimmten wichtigen Geschäften der Zustimmung des Aufsichtsrats. Geschäfte und Maßnahmen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden dem Aufsichtsrat bzw. im Rahmen der delegierten Kompetenz einem seiner Ausschüsse rechtzeitig vorgelegt. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren.

Die Vorstandsmitglieder unterliegen einem umfassenden Wettbewerbsverbot. Vorstandsmitglieder dürfen Nebentätigkeiten, insbesondere Aufsichtsratsmandate in konzernfremden Gesellschaften, nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernehmen.

Wesentliche Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmungen andererseits bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Das zur Bewertung dieser Geschäfte vom Aufsichtsrat eingerichtete interne Verfahren ist im Abschnitt → **Der Aufsichtsrat** dargelegt.

Besetzung der Führungsorgane

Gemäß des Deutschen Corporate Governance Kodex sind der Aufsichtsrat und der Vorstand so zu besetzen, dass die Organe bzw. ihre Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen. Die Anforderungen wurden mit Inkrafttreten des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes erweitert und gesetzlich fixiert. Der Aufsichtsrat hat die Kriterien und Ziele für die Besetzung der Leitungs- und Aufsichtsorgane unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben wie folgt beschlossen:

Besetzung des Aufsichtsrats

Zusammensetzung: Dem Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE als börsennotiertem, aber nicht mitbestimmungspflichtigem Unternehmen sollen sechs Mitglieder angehören, die in angemessener Zahl unabhängig im Sinne des Kodex sind. Alle Mitglieder sollen für die Wahrnehmung ihres Mandats ausreichend Zeit haben, sodass sie es mit der gebotenen Regelmäßigkeit und Sorgfalt wahrnehmen können.

Bei den Wahlvorschlägen zu neu zu besetzenden Aufsichtsratspositionen an die Hauptversammlung soll der Aufsichtsrat die fachlichen und persönlichen Voraussetzungen der zur Wahl stehenden Kandidaten (s. u.) umfassend geprüft haben sowie die persönlichen und geschäftlichen Beziehungen der Kandidaten zum Unternehmen, zu den Organen der Gesellschaft und zu wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionären offenlegen. Als wesentlich beteiligt gelten Aktionäre, die direkt oder indirekt mehr als 10 % der stimmberechtigten Aktien der Gesellschaft halten. Die Wahlvorschläge orientieren sich dabei nicht an der Zugehörigkeit des Kandidaten zu einer bestimmten am Unternehmen interessierten Partei.

Weitere allgemeine und nach dem im abgelaufenen Geschäftsjahr geltenden DCGK bestimmte Kriterien für die Zusammensetzung sind:

- > Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.
- > Die Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben.
- > Sofern ein (designiertes) Mitglied einem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll es insgesamt nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in Aufsichtsräten von konzernexternen Gesellschaften wahrnehmen, die vergleichbare Anforderungen stellen.
- > Als Altersgrenze ist die Vollendung des 75. Lebensjahres zum Zeitpunkt der Bestellung zum Aufsichtsrat festgelegt.

Kompetenzprofil: Der Aufsichtsrat der Deutsche Wohnen SE soll so besetzt sein, dass eine qualifizierte Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat sichergestellt ist. Die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Kandidaten sollen aufgrund ihrer Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die Aufgaben eines Aufsichtsratsmitglieds in einem börsennotierten und sich im internationalen Kapitalmarkt bewegenden Immobilienunternehmen wahrzunehmen. Hinsichtlich ihrer Persönlichkeit sollen sich die zur Wahl vorgeschlagenen Kandidaten durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen. Ziel ist es, dass der Aufsichtsrat in der Gesamtbesetzung alle Kenntnisse und Erfahrungen vereint, die der Konzern für die operative und wirtschaftliche Weiterentwicklung von Deutsche Wohnen als wesentlich erachtet.

Unabhängigkeit: Der Aufsichtsrat hält es angesichts der Abhängigkeit der Deutsche Wohnen SE im Sinne des § 17 AktG für angemessen, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig ist. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte, z. B. durch Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens, sollen vermieden werden. Ein Aufsichtsratsmitglied ist insbesondere auch dann nicht als unabhängig anzusehen, wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Diversity: Bei den Wahlvorschlägen soll der Aufsichtsrat zudem auf Vielfalt (Diversity) achten. Nach dem Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst setzt sich der Aufsichtsrat zu mindestens 30 % aus Frauen und zu mindestens 30 % aus Männern zusammen. Es soll weiterhin mindestens eine Frau Mitglied des Nominierungsausschusses sein. Der Aufsichtsrat von Deutsche Wohnen soll beiden Kriterien im laufenden Zielzeitraum entsprechen. Bei der Prüfung potenzieller Kandidaten für eine Neuwahl oder Nachbesetzung vakant werdender Aufsichtsratspositionen sind qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einzubeziehen und sollen bei den Wahlvorschlägen angemessen berücksichtigt werden.

Zielerreichung: Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Aufsichtsrats sind erreicht. Die Anzahl weiblicher Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt zwei Mitglieder (33%). Simone Schumacher ist Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses. Drei der sechs Mitglieder des Aufsichtsrats sind nach seiner Einschätzung unabhängig im Sinne der Ziffern C. 6 und C. 7 des DCGK. Kein Aufsichtsratsmitglied gehörte dem Vorstand der

Gesellschaft an oder hat ein Näheverhältnis im Sinne der Ziffer C. 12 des DCGK zu einem wesentlichen Wettbewerber des Unternehmens. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist sachverständig auf dem Gebiet der Rechnungslegung.

Die wesentlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen der Aufsichtsratsmitglieder sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

Qualifikationsprofil des Aufsichtsrats

Name	Unabhängigkeit	Geburtsjahr	Jahr der Bestellung	Nationalität	Schlüsselkompetenzen & Erfahrungsfelder*								
					Rechnungswesen, Finanzen	Immobilien	Strategie	Recht	Internat. Management, M&A, Kapitalmarkt	Investitionserfahrung	Digitalisierung	Nachhaltigkeit	
Dr. Fabian Heß (Vorsitzender)	nein**	1974	2022	Deutsch		x	x	x		x			x
Dr. Florian Stetter (stellvertretender Vorsitzender)	ja	1964	2006	Deutsch und Österreichisch	x	x	x				x		x
Catrin Coners	nein**	1968	2023	Deutsch	x	x	x				x		x
Peter Hohlbein	ja	1959	2022	Deutsch		x	x	x			x		x
Christoph Schauerte	nein**	1962	2022	Deutsch	x		x			x		x	x
Simone Schumacher	ja	1983	2022	Deutsch	x					x	x	x	x

* Die Aufsichtsratsmitglieder konnten maximal fünf Kompetenzfelder benennen.

** Unabhängig von Gesellschaft und Vorstand, nicht unabhängig von einem kontrollierenden Aktionär.

Besetzung des Vorstands

Zusammensetzung: Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE besteht gemäß Satzung aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder gemäß Satzung und Gesetz. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Die Entscheidungen des Aufsichtsrats über die Zusammensetzung des Vorstands sollen auf der Grundlage einer sorgfältigen Analyse der bestehenden und zukünftigen unternehmerischen Herausforderungen erfolgen. Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE soll so besetzt sein, dass er als Leitungsorgan die oben genannten grundlegenden Aufgaben umfassend und sicher wahrnehmen kann. Er soll in der Gesamtbesetzung alle Kenntnisse und Erfahrungen so miteinander vereinen, dass der Konzern die operativen und wirtschaftlichen Ziele im Sinne der Aktionäre und der übrigen Stakeholder wirksam und nachhaltig verfolgen kann. Die Zugehörigkeitsdauer im Vorstand ist nicht auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt, jedoch endet der Dienstvertrag eines Vorstands spätestens mit Vollendung des 67. Lebensjahres des Vorstandsmitglieds.

Kompetenzprofil: Ein neu bestelltes Vorstandsmitglied soll aufgrund seiner Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen in der Lage sein, die ihm zugeordneten Aufgaben in einem börsennotierten und sich im internationalen Kapitalmarkt bewegenden Immobilienunternehmen sicher wahrzunehmen. Es soll parallel zu einer guten fachlichen auch über eine grundlegende allgemeine Qualifikation

verfügen und sich persönlich durch Integrität, Professionalität und Leistungsbereitschaft auszeichnen.

Unabhängigkeit: Der Vorstand soll seine Führungsaufgaben frei von Interessenkonflikten wahrnehmen. Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens sollen vermieden werden.

Diversity: Bei der Suche für vakant werdende Vorstandspositionen soll der Aufsichtsrat qualifizierte Frauen in den Auswahlprozess einbeziehen und angemessen berücksichtigen. Das Geschlecht soll bei der Neubesetzung von Vorstandspositionen keine Rolle spielen. Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand die Zielgrößenverpflichtung für den Frauenanteil von mindestens 20 % für den aktuell bis zum 30. Juni 2025 laufenden Zeitraum beschlossen. Für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2025 hat der Vorstand für die ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 30 % für den Frauenanteil festgelegt.

Zielerreichung: Die voranstehend aufgeführten Ziele zur Zusammensetzung des Vorstands sind voll erfüllt. Der Vorstand besteht aus einer Frau und zwei Männern, die den Konzern mit ihrem Erfahrungs- und Kompetenzprofil angemessen führen können. Der Frauenanteil in den ersten beiden Führungsebenen von Deutsche Wohnen unterhalb des Vorstands beträgt zum Zeitpunkt dieser Erklärung nun 22,2 %. Die Erreichung der Zielquote für den Frauenanteil auf den beiden Führungsebenen erfordert weiterhin eine noch konsequentere Nachfolgeplanung und Anwerbebemühun-

gen, um Frauen aktiv zu fördern und ihnen Wege in Führungspositionen, nicht nur im kaufmännischen, sondern auch im technisch-handwerklichen Bereich zu öffnen.

Nachfolgeplanung: Der Vorstand und der Aufsichtsrat befassen sich kontinuierlich mit der langfristigen Nachfolgeplanung für den Vorstand. Auch im vergangenen Jahr hat der Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der Überlegungen des Vorstands über die Nachbesetzungen im Vorstandsgremium und über langfristige Personalplanungen beraten.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand stimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat ab und erörtert mit ihm turnusmäßig den Stand der Umsetzung der Unternehmensstrategie, die auch Nachhaltigkeitsthemen umfasst (siehe → [Strategie](#)). Außerdem unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich und mündlich u. a. über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens.

So erhält der Aufsichtsrat zeitnah und regelmäßig vom Vorstand detaillierte Unterlagen zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur aktuellen Unternehmenssituation sowie einen Risikomanagement- sowie Compliance-Bericht, der sich mit den wichtigsten Risiken für das Geschäft bzw. dem Compliance-Management der Deutsche Wohnen SE auseinandersetzt. Auf der Grundlage dieser Berichterstattung überwacht der Aufsichtsrat, im Rahmen der delegierten Kompetenzen auch seine Ausschüsse, die Geschäftsführung des Vorstands. Der Aufsichtsrat tagt regelmäßig ohne den Vorstand, soweit den Vorstand betreffende Personalangelegenheiten zu beraten sind. Zu den die Zusammenarbeit spiegelnden Vergütungsabreden siehe [Vergütungsbericht](#).

Vermeidung von Interessenkonflikten

Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Berichtsjahr nicht auf. Zu Geschäften, die die Sorge der Befangenheit einzelner Aufsichtsratsmitglieder begründeten, haben sich diese stets enthalten. Beratungsbedarf über Rechtsgeschäfte, insbesondere Kreditgeschäfte mit Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen, bestand im Fall des gemäß § 111c AktG veröffentlichten Darlehens an die Vonovia SE.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, ist der von der Hauptversammlung gewählte Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer.

Den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE stellen wir nach den Vorschriften des HGB und des AktG auf, den Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS). Zusätzlich stellen wir entsprechend den Anforderungen des HGB und des AktG einen zusammengefassten Lagebericht auf. Die Rechnungslegung liegt in der Verantwortung des Vorstands. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden vom Aufsichtsrat geprüft und festgestellt bzw. gebilligt.

Neben dieser Rechnungslegung für das Gesamtjahr erstellen wir für das 1. und 3. Quartal jeweils eine Zwischenmitteilung sowie nach Abschluss des Halbjahres einen Halbjahresbericht nach den Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes.

Sowohl die Zwischenmitteilungen als auch der Halbjahresbericht werden vom Vorstand dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt und mit diesem erörtert. Der Halbjahresbericht wird sodann veröffentlicht.

Deutsche Wohnen unterliegt gemäß den einschlägigen Regelungen des Aktien- und Handelsrechts besonderen Anforderungen an ein unternehmensinternes Risikomanagement. Daher reicht unser Risikomanagement von der Risikoinventur über die Risikoanalyse und -bearbeitung bis hin zu Maßnahmen zur Risikobegrenzung. Gemäß dem für börsennotierte Unternehmen geltenden § 317 Abs. 4 HGB beurteilt PwC das Risikofrüherkennungssystem als Teil des Risikomanagementsystems im Rahmen der Abschlussprüfung. Darüber hinaus dokumentieren wir unternehmensweit einheitlich die internen Kontrollmechanismen und bewerten regelmäßig ihre Effektivität.

Im zusammengefassten Lagebericht geben wir entsprechend den Berichtspflichten gemäß §§ 289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB umfassend Auskunft über die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess und den Konzernrechnungslegungsprozess.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, einen Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen nach § 312 AktG, einen sogenannten Abhängigkeitsbericht, zu erstellen und diesen durch den Abschlussprüfer prüfen zu lassen (siehe → [Bericht des Aufsichtsrats](#) und → [Wirtschaftsbericht](#)).

Deutsche Wohnen SE am Kapitalmarkt

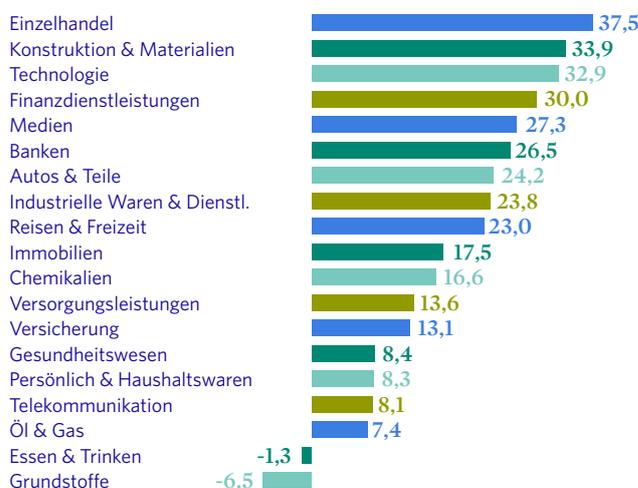
Kapitalmarktentwicklung und Deutsche Wohnen Aktie

Auch 2023 dominierten die Themen Inflation, Zinsen und die Einschätzung möglicher Rezessionsszenarien die internationalen Kapitalmärkte. Ein besonderes Augenmerk der Marktteilnehmer lag dabei auf der Zinspolitik der führenden Notenbanken. Nach deutlichem Rückgang der Inflation sowie nach dem inzwischen zumindest laut Kapitalmarkteinschätzung erreichten Zinsgipfel und der Aussicht auf erste Zinssenkungen im Jahr 2024 hellte sich die Stimmung spürbar auf und führte insbesondere am Jahresende zu breit angelegten Kurssteigerungen. In diesem Umfeld schlossen der SDAX mit 17,1 % und der Immobilienindex EPRA Europe mit 12,6 %. Auch Deutsche Wohnen konnte von dem verbesserten Makroumfeld profitieren und legte auf Jahressicht um 20,4 % zu. Damit entwickelte sich Deutsche Wohnen im Jahr 2023 überdurchschnittlich.

Insgesamt zeigte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr eine starke Korrelation zwischen dem Deutsche Wohnen-Aktienkurs einerseits und der Kapitalmarkteinschätzung

Branchenentwicklung

in %



hinsichtlich der weiteren Zinsentwicklung sowie der Renditen auf Staatsanleihen andererseits.

Trotz der positiven Kursentwicklung im Jahr 2023 beobachten wir weiterhin eine noch immer eher verhaltene

Entwicklung des Aktienkurses

■ Deutsche Wohnen ■ SDAX ■ FTSE EPRA Europe
in %

Quelle: FactSet



Kapitalmarkteinschätzung einerseits und eine anhaltend robuste Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt andererseits. Während der Kapitalmarkt Wohnimmobilientitel noch immer mit deutlichen Abschlägen bepreist, erweisen sich die Wohnungsmärkte, in denen wir aktiv sind, weiterhin als vergleichsweise robust und zeigen erste Anzeichen einer Preisstabilisierung.

Als Gründe sind hier insbesondere das aus Eigentümersicht günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot in urbanen Regionen, die traditionell langfristigen Finanzierungen, steuerliche Aspekte sowie die strukturelle Dynamik auf der Einnahmeseite zu nennen.

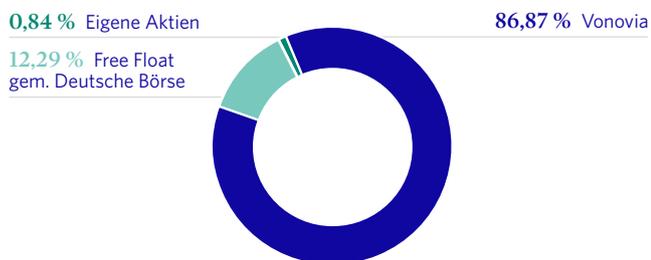
Wir sind weiterhin unverändert der Ansicht, dass die Deutsche Wohnen-Aktie mittel- bis langfristig die positive operative Entwicklung und letztendlich den Erfolg unseres Geschäftsmodells insgesamt widerspiegeln kann. Unsere Antworten auf die wesentlichen langfristigen Megatrends – Klimawandel, Urbanisierung und demografische Entwicklung – bleiben die dominierenden Treiber für unser Geschäft. Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind zuversichtlich, auch weiterhin wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Die Marktkapitalisierung von Deutsche Wohnen betrug zum 31. Dezember 2023 ca. 9.6 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

Das nachfolgend abgebildete Diagramm zeigt die zuletzt von Aktionären gemeldeten Stimmrechte nach §§ 33, 34 WpHG, bezogen auf das aktuelle Grundkapital. Zu beachten ist, dass sich die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

Wesentliche Anteilseigner (per 31. Dezember 2023)



Die Vonovia SE hält zum 31. Dezember 2023 86,87% der Anteile von Deutsche Wohnen. Am 31. Dezember 2023 betrug der Streubesitz der Deutsche Wohnen Aktie 12,3% nach Definition der Deutschen Börse. Der Anteil eigener Aktien von Deutsche Wohnen beläuft sich auf 0,84%. Die zugrunde liegenden Stimmrechtsmitteilungen sowie die entsprechenden von den Aktionären gemeldeten Finanzinstrumente oder sonstigen Instrumente nach §§ 38, 39 WpHG finden Sie [online](#).

Hauptversammlung 2023

Die Aktionärinnen und Aktionäre der Deutsche Wohnen SE haben auf der ordentlichen Hauptversammlung am Donnerstag, den 15. Juni 2023 allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zugestimmt. Auf der Hauptversammlung, die erneut virtuell durchgeführt wurde, waren insgesamt rund 96% des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Hauptaktionärin ist mit knapp 87% die Vonovia SE. Die Abstimmungsergebnisse sind im Einzelnen auf www.deutsche-wohnen.com/hv zu finden.

Informationen zur Aktie (Stand 31. Dezember 2023)

Gesamtaktienanzahl	400.296.988
Davon eigene Aktien	3.362.003
Grundkapital	400.296.988 €
ISIN	DE000A0HN5C6
WKN	A0HN5C
Börsenkürzel	DWNI
Aktienart	Inhaberaktien
Amtlicher Markt	General Standard, Frankfurter Wertpapierbörse, Xetra
Indizes	SDAX, EPRA/NAREIT, STOXX® Europe 600, GPR 250

Zusammengefasster Lagebericht

Die gesellschaftlichen Megatrends bilden unverändert das solide Fundament unseres Geschäftsmodells.

Hohe nicht geschlossene Nachfragerücke nach Wohnraum im Umfeld steigender Baukosten, Inflation und steigenden Zinsen.

Unterschiedliche Entwicklung der Segmente vor dem Hintergrund der komplexen Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor.

26	Grundlagen des Konzerns
31	Portfolio
35	Unternehmenssteuerung
40	Wirtschaftsbericht
59	Weitere gesetzliche Angaben
63	Chancen und Risiken
77	Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

Unverändert komplexe Rahmenbedingungen am Wohnimmobilienmarkt

Die **Rahmenbedingungen** für den Wohnimmobiliensektor sind auch im Jahr 2023 herausfordernd geblieben. Die Lücke zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot hat sich weiter vergrößert, wobei insbesondere soziologische und demografische Faktoren auf die **Wohnungsnachfrage** wirken. So wird auf die nächsten zwanzig Jahre gleichbleibend ein Bau von bis zu 400.000 Wohneinheiten jährlich notwendig sein, um den Bedarf zu decken. Obgleich dies auch politisch gewollt ist, wird die Anzahl der Fertigstellungen auch in den nächsten Jahren wohl deutlich unter der angestrebten Größenordnung bleiben. Auf dem aktuellen Fertigstellungsniveau wird sich deshalb die Wohnungsknappheit verschärfen und die Mieten werden einem weiteren Aufwärtsdruck unterliegen.

Die **Angebotsseite** sah sich in den vergangenen Jahren einem kontinuierlichen Anstieg der Baukosten gegenüber. Getrieben durch den Anstieg der allgemeinen Inflation in den vergangenen zwei Jahren auf bis zu 8,8 % und damit auf ein Niveau jenseits dessen, was Anfang der Neunzigerjahre in der Folge der Wiedervereinigung mit rund 6 % vorlag, stieg der Baukostenindex ausgehend von einem Basiswert von 100 im Jahre 2015 auf rund 160 im Jahr 2023. Der Baukostenanstieg wurde ferner durch eine zunehmende Regularien beschleunigt; politische Unklarheiten und bürokratische Hürden behindern ferner die beschleunigte Umsetzung von Investitionsprojekten.

Zu den gestiegenen Baukosten addiert sich der Anstieg des Zinsniveaus. Die 10-jährige Swap-Rate war mit über 3 % im Jahr 2023 auf einem Niveau wie zuletzt vor rund zwölf Jahren.

Zinsentwicklung, Inflationsentwicklung, Volatilitäten in den Volkswirtschaften und weniger verlässliche Lieferketten führten zu erhöhten Kapitalkosten und somit zu höheren Renditeerfordernissen mit zusätzlich belastender Wirkung auf das Investitionsverhalten. Dies führte zu erhöhtem Druck auf die Immobilienwerte, sodass auch das Transak-

tionsgeschehen auf dem Immobilienmarkt deutlich eingeschränkt war, von dem sich Deutsche Wohnen jedoch weitgehend entkoppeln konnte.

Die beschriebenen Rahmenbedingungen lösten einen erhöhten Druck auf die Rentabilitäten und auf die Verkehrswerte im Immobiliensektor aus, worauf allgemein mit einer erhöhten Kapitaldisziplin reagiert werden musste. Deutsche Wohnen hat ihre Innenfinanzierungskraft gestärkt, flankiert durch Kostendisziplin und ein verändertes Investitionsverhalten. Gleichzeitig wurden keine weiteren Akquisitionen verfolgt und Bestände zum Verkauf angeboten.

Angesichts der unveränderten **Megatrends** Urbanisierung, demografischer Wandel und Nachhaltigkeit sowie der aktuellen Rahmenbedingungen hat Deutsche Wohnen die bedeutendsten Werttreiber ihrer Strategie und des Geschäftsmodells stärker herausgearbeitet und in Bezug auf die aktuelle Gesamtsituation analysiert, um klare Handlungsoptionen zu definieren.

Das Projekt zur Zusammenarbeit mit Vonovia konnte im Jahr 2023 erfolgreich abgeschlossen werden und die **avisierten Synergiepotenziale** durch die gemeinsame Nutzung der **Bewirtschaftungs- und Developmentplattform** mit der gemeinsamen Hebung von Harmonisierungs- und Skalenerträgen realisiert werden.

Dabei werden die Grundsätze guter Unternehmensführung mit Blick auf die Eigenständigkeit der Deutsche Wohnen Gruppe gewahrt. Dies wird auch durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sichergestellt. Dies kommt auch in der Erklärung zum Abhängigkeitsbericht in diesem Lagebericht zum Ausdruck.

Das Unternehmen

Das **Geschäftsmodell** von Deutsche Wohnen ist die Bereitstellung und Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum sowie dessen Bewirtschaftung.

Deutsche Wohnen entwickelt den Immobilienbestand durch aktives Portfoliomanagement fort. Dazu zählt neben Ankauf,

Verkauf und Modernisierung auch der Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand und den Verkauf an Dritte.

Das beschriebene Geschäftsmodell stützt sich dabei auf eine in hohem Maße **digitalisierte Bewirtschaftungsplattform** sowie eine ebenfalls hoch **digitalisierte Developmentplattform** zum Management der kompletten Wertschöpfungskette.

Dimensionen der Nachhaltigkeit bei Deutsche Wohnen

E Environmental	S Social	G Governance
Beitrag zu Klimaschutz und CO ₂ -Reduktion im Immobilienbestand und Neubau.	Verantwortung gegenüber Mietern und Gesellschaft durch faire Preise, bedarfsgerechten Wohnraum und zukunftsfähige Quartiersentwicklung. Attraktive und faire Arbeitsumgebung für unsere vielfältige Belegschaft.	Nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften mit verlässlicher Compliance.

Ziel ist es, das Geschäftsmodell langfristig zukunftsfähig auszurichten, um zur Lösung der aktuellen Klimaschutzziele durch nachhaltigen Neu- und Umbau die CO₂-Reduktion im Bestand durch Innovationen beizutragen.

Ziel ist es, das Geschäftsmodell langfristig zukunftsfähig auszurichten, um zur Lösung der **aktuellen Klimaschutzziele** durch nachhaltigen Neu- und Umbau und die CO₂-Reduktion im Bestand durch Innovationen beizutragen.

Deutsche Wohnen orientiert sich dabei an den ESG-Dimensionen der Nachhaltigkeit, nämlich am Klimaschutz und der Umwelt (E) durch den Beitrag zur CO₂-Reduktion, an der Gesellschaft (S) durch verantwortliches Handeln gegenüber allen Interessengruppen, und an der Governance (G) durch nachhaltige, verlässliche und verantwortungsvolle Unternehmensführung. Übergeordnet ist dabei weiterhin der Quartiersgedanke.

Das Geschäftsmodell von Deutsche Wohnen zahlt damit positiv auf die drängenden gesellschaftspolitischen Herausforderungen der Wohnungsknappheit und den Klimaschutz ein.

Für ihre **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** möchte Deutsche Wohnen eine attraktive Arbeitgeberin sein, die Chancengerechtigkeit sicherstellt und die persönliche und berufliche Entwicklung unterstützt.

Die **Ursprünge** von Deutsche Wohnen reichen zurück bis ins Jahr 1863 mit den Immobilienbeständen der Pensionskasse Hoechst. Über die 1924 gegründete gemeinnützige GEHAG verfügt Deutsche Wohnen über herausragende Bestände der Architekturgeschichte mit Werken des Bauhaus und des Expressionismus, die den Quartiersgedanken mit prägten, neue Wohnkonzepte umfassten und sogar Eingang in das **UNESCO-Weltkulturerbe** gefunden haben. Exemplarisch sind hier die Siedlungen „Hufeisensiedlung“, „Wohnstadt Carl Legien“, die „Weiße Stadt“ sowie die „Ringsiedlung Siemensstadt“ zu nennen.

Die **Quartiere als Hauptgestaltungsfelder** einer sozial verantwortlichen Wohnungswirtschaft sollen unter Beteiligung der Mieterinnen und Mieter durch bedarfsgerechten Wohnraum die Kundenzufriedenheit erhöhen und außerdem zur Integration unserer immer vielfältigeren Gesellschaft beitragen. Der **Immobilienbestand** mit einem Fair Value von rund 24,5 Mrd. € umfasst etwa 140.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren.

Unternehmensstruktur

Die **Deutsche Wohnen SE** als Muttergesellschaft des Deutsche Wohnen Konzerns ist in der Rechtsform einer dualistischen SE organisiert. Diese wird von einem Vorstand geleitet, der die Geschäfte eigenverantwortlich führt und die strategische Ausrichtung des Konzerns bestimmt. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, der vom Vorstand regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Strategie sowie über potenzielle Chancen und Risiken informiert wird. Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeiten des Vorstands.

Der **Unternehmenssitz** der Deutsche Wohnen SE ist in Deutschland. Der eingetragene Firmensitz ist Berlin. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin.

Zum 31. Dezember 2023 gehörten 155 rechtliche Einheiten bzw. Gesellschaften (davon 153 im Inland) zur Unternehmensgruppe. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Deutsche Wohnen SE ist im Anschluss an den Konzernanhang aufgeführt.

Die Deutsche Wohnen SE nimmt im Konzern die Funktion der **Managementholding** wahr. In dieser Rolle ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und die Umsetzung in unternehmerische Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Gruppe übergeordnete Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement der Gruppe. Ferner ist die Verantwortung für Nachhaltigkeitsfragen in der Deutsche Wohnen SE zentral angesiedelt; sie koordiniert diese für die gesamte Gruppe.

Zur Wahrnehmung der Managementfunktionen bedient sich Deutsche Wohnen sowohl eigener Servicegesellschaften wie auch externer Dienstleister, vornehmlich Vonovia, mit der umfangreiche Geschäftsbesorgungsverträge gemäß Drittvergleichsgrundsätzen, insbesondere für die kaufmännischen und operativen Unterstützungsfunktionen, abgeschlossen wurden. Durch die Bündelung von Unternehmensfunktionen auf einer einheitlichen Bewirtschaftungs- und Developmentplattform mit Vonovia erzielt der Konzern Harmonisierungs-, Standardisierungs- und Skaleneffekte und erspart somit den Konzerngesellschaften das Unterhalten eigener Funktionen.

Mit einem leistungsfähigen **Organisationsmodell**, optimierten Prozessen, der eindeutigen Fokussierung auf den Servicegedanken und damit auf unsere Kunden sowie einer klaren klimaschutzorientierten Investitionsstrategie legen wir die Grundsteine für ein nachhaltiges Wirtschaften vor

dem Hintergrund berechtigter Interessen eines privatwirtschaftlichen Unternehmens.

Darüber hinaus wird Deutsche Wohnen im Rahmen von Neubau- und Developmentmaßnahmen, Nachverdichtung und Aufstockung neue Wohnungen bauen, um insbesondere der steigenden Nachfrage in den Metropolregionen gerecht zu werden. Der Neubau wird seit dem Geschäftsjahr 2023 auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrags über die Developmentaktivitäten von Vonovia und der Marke BUWOG, sowie über die 40 %-Beteiligung an der QUARTERBACK betrieben. Hierdurch kann Deutsche Wohnen ein umfassendes Produkt- und Prozess-Know-how im Bau und in der Entwicklung von Wohnbauprojekten vorweisen. Das Developmentgeschäft wird im Wesentlichen über Projektgesellschaften gesteuert.

Die Steuerung des operativen Geschäfts orientiert sich an den strategischen Ansätzen des Unternehmens und erfolgt über die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development.

Strategie

Deutsche Wohnen verfügt über eine tragfähige und langfristig zukunftsfähige Strategie

Die seit Jahren bei Deutsche Wohnen verfolgte Unternehmensstrategie hatte sich bewährt und wies einen hohen **Reifegrad** und eine hohe Flexibilität auf. Sie hat das Geschäft und den Wachstumspfad der vergangenen Jahre getragen.

Die Strategien von Deutsche Wohnen und Vonovia zeigten zudem einen hohen Grad an **Komplementarität** und bildeten so die Basis für den Zusammenschluss der beiden Unternehmensgruppen. Im sogenannten Business Combination Agreement, der Grundsatzvereinbarung zum Zusammenschluss, wurde vereinbart, die beiden komplementären Strategien zu harmonisieren, um für beide Unternehmensgruppen Synergiepotenziale zu erschließen, um so Mehrwert im Sinne eines gemeinsamen nachhaltigen Handelns zu schaffen.

Während noch vor einigen Jahren vornehmlich die Shareholder-Value-Perspektive eingenommen wurde, muss sich das Handeln eines Unternehmens heutzutage an allen Stakeholdern orientieren. Die **Gesamtheit der Interessengruppen** eines Unternehmens unterlag in der jüngsten Vergangenheit deutlichen Veränderungen. Explizit zu nennende Interessengruppen sind neben den Mietern/Kunden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Banken, die Investoren, Lieferanten sowie die Gesellschaft und die natürliche Umwelt.

Nicht nur die immer stärkere Dynamik der sogenannten **Megatrends** und der immer stärkere Ruf verschiedenster

Anspruchsgruppen nach einem nachhaltigen Geschäftsmodell, sondern auch die aktuell komplexen Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor machen es erforderlich, die Strategie laufend zu fokussieren und deren Bestandteile zu analysieren. Die Eckpunkte der nachhaltigen Strategie sind:

- > Beitrag zu Klimaschutz und CO₂-Reduktion (E)
- > Gesellschaftliche und soziale Verantwortung für unsere Mieter, Kunden und Mitarbeiter (S)
- > Zuverlässige, transparente und vertrauensvolle Unternehmensführung, die sich an den Best Practices des Corporate Governance Kodex orientiert (G)

Nachhaltige tragfähige Strategie

Um die **Zukunftsfähigkeit** von Strategie und Geschäftsmodell sicherzustellen, haben Deutsche Wohnen und Vonovia vereinbart, im Rahmen des Zusammenschlusses ihre strategischen Ansätze zu harmonisieren, um sich den Anforderungen an eine zukunftsfähige und nachhaltige Unternehmensstrategie zu stellen und gemeinsam Lösungen zu erarbeiten.

Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnimmobiliensektor seit Beginn des Jahres 2022 hat der Vorstand die Strategie und ihre Blöcke in die wesentlichen Werttreiber weiter aufgeschlüsselt. Dabei hat sich das Leitbild nicht geändert. Der Mensch steht unverändert im Mittelpunkt und dafür soll Verantwortung übernommen werden. Dabei werden Entscheidungen immer im gemeinsamen Kontext der Nachhaltigkeit mit Blick in die Zukunft getroffen.

Die bedeutenden Werttreiber der Strategie

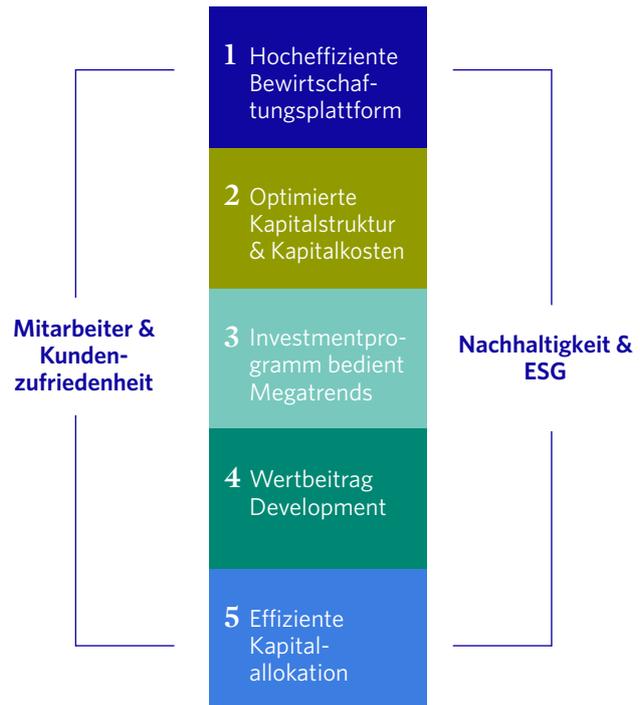
Als die **bedeutsamsten Werttreiber** des Geschäfts wurden herausgearbeitet:

1. Die hocheffiziente Bewirtschaftungsplattform
2. Die optimierte Kapitalstruktur und vorteilhafte Kapitalkosten
3. Die Orientierung der Investitionen an den Megatrends
4. Der Wertbeitrag des Developmentgeschäft
5. Die effiziente Kapitalallokation

Dabei werden verstärkt auch die Einflüsse auf nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen berücksichtigt.

(1) Über die gemeinsame Nutzung der **skalierbare Bewirtschaftungsplattform** mit Vonovia und deren hochdigitalisierten Prozessen können die Wohneinheiten unter Ausnutzung von Skalen- und Harmonisierungseffekten optimiert bewirtschaftet werden. Damit verbunden ist unmittelbar eine ausgeprägte Fixkostendegression und gleichzeitig die Sicherstellung einer gleichbleibend hohen Qualität.

Die Werttreiber unserer Strategie



Die weiteren Entwicklungen in der Digitalisierung eröffnen auch zukünftig weitere Effizienzpotenziale sowohl in den Prozessen wie auch in der Verwertung von Gebäudestamm- und Gebäudebewegungsdaten. Der sogenannte digitale Zwilling steht für die Auflösung und Abbildung von Gebäuden in digitaler Form zur unternehmensweiten Weiterverwertung.

Das Spektrum der Weiterverarbeitung der digitalen Gebäudedaten reicht von einem weiter verbesserten Servicelevel für die Kunden über die passgenaue Formulierung der nachhaltigen Investitionsmaßnahmen bis hin zu einer sogenannten „predictive maintenance“, insbesondere von Heizungen und Aufzügen.

(2) Eine **optimierte Kapitalstruktur** und damit vorteilhafte Kapitalkosten sichern die Finanzierung mit Eigen- und Fremdkapital langfristig ab und damit auch nachhaltig das kapitalintensive Geschäft eines Wohnimmobilienunternehmens zur Gewährleistung einer dem Risiko angemessenen Rendite.

Die vornehmliche Stärkung der Innenfinanzierung stellt die Basis für Investitionen zur Adressierung der Herausforderungen aus den Megatrends dar. Die Beibehaltung eines sogenannten Investment-Grade-Ratings stellt unverändert ein wesentliches Ziel dar. Die Auswahl an Fremd- oder Eigenmittelfinanzierung orientiert sich opportunistisch an den aktuellen Eigenkapital- oder Fremdkapitalmarktbedingungen.

(3) Bei den **Investitionen entlang der Megatrends** ist zu unterscheiden in

- > Investitionen in Neubau zur Linderung der Wohnungsknappheit,
- > Investitionen in die Optimierung bestehender Wohnbestände durch Modernisierung und altersgerechten Umbau,
- > Investitionen in Klimaschutz zur CO₂-Reduzierung und in Quartierszusammenhänge zur Förderung der Mieterzufriedenheit.

Dabei müssen alle Investitionen den geänderten Renditekriterien Rechnung tragen.

(4) Das **Developmentgeschäft** dient unmittelbar der Verringerung der Wohnungsknappheit durch die gezielte Erweiterung der Eigenbestände wie auch der unmittelbaren Ertragsrealisierung im Drittgeschäft.

Die Produktpalette umfasst den Verkauf einzelner Eigentumswohnungen und den Verkauf von Projekten an Investoren (to sell) einerseits und den Bau von Mietwohnungen für den Eigenbestand und den Neubau auf bestehenden Grundstücksreserven im Bestand (to hold) andererseits. Auch das Developmentgeschäft orientiert sich am Quartiersgedanken und an den Aspekten der Nachhaltigkeit.

Garant für den Wertbeitrag des Developmentgeschäfts ist die effiziente Umsetzung der Projekte auf Basis der Developmentplattform entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Die Wertschöpfungskette reicht von der Akquisition von Baugrundstücken über die Entwicklung, Planung, Realisierung und Vermarktung der Projekte.

Dabei hat das Developmentgeschäft die aktuellen Herausforderungen an die gestiegenen Renditehürden wie die Herausforderungen an eine effiziente Kapitalbindung zu erfüllen.

(5) Weiterer entscheidender Werttreiber ist die **effiziente Kapitalallokation**. Aufgrund der aktuellen Renditeanforderungen basierend auf den erhöhten Kapitalkosten ist die Stärkung des Eigenkapitalanteils und die Fokussierung auf die Innenfinanzierung als ein bedeutender Werttreiber identifiziert worden, der die Möglichkeiten an renditeorientierten nachhaltigen Investitionen optimiert. Die Rendite sowie die Innenfinanzierungskraft determinieren die tatsächliche Kapitalallokation.

Aufgrund der durch Inflation und Zinsanstieg geprägten aktuellen Kapitalmarktbedingungen und der daraus erwachsenden höheren Kapitalkosten befindet sich Deutsche Wohnen in einer Phase der Portfoliobereinigung durch Verkäufe. Ziel ist die Darstellung einer optimierten Kapitalstruktur und einer nachhaltigen Innenfinanzierung.

Die daran anschließende Phase wird gekennzeichnet sein durch ein dynamisches Portfoliomanagement. Weiterhin wird jede der Geschäftsaktivitäten auskömmliche Renditen und Zahlungsmittelüberschüsse im Sinne einer effizienten Kapitalallokation erwirtschaften müssen.

Die **Pflegeaktivitäten** wurden im Zuge des Zusammenschlusses mit Vonovia einer strategischen Analyse unterzogen mit dem Ergebnis, dass die Pflegeaktivitäten nicht mehr Teil der Strategie von Deutsche Wohnen sein werden. In der Konzernberichterstattung werden die Pflegeaktivitäten als nicht fortgeführte bzw. aufgegebene Aktivitäten ausgewiesen.

Portfolio

Portfolio im Bewirtschaftungsgeschäft

Zum 31. Dezember 2023 hatte die Gruppe ein **Gesamtimmobilienportfolio** bestehend aus 139.847 Wohneinheiten (2022: 140.286), 25.847 Garagen und Stellplätzen (2022: 25.718) sowie 2.541 gewerblichen Einheiten (2022: 2.572), verteilt auf 62 Städte und Gemeinden in Deutschland. Die Gesamtwohnfläche betrug 8.315.929 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 59 m². Bei einer Leerstandsquote

von 1,5% wurde eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 7,72 € pro m² erzielt. Die annualisierte Ist-Miete für das Wohnungsportfolio zum 31. Dezember 2023 betrug für Wohnungen 758 Mio. €.

Gemessen am Verkehrswert befindet sich der wesentliche Teil des Immobilienbestands mit rund 76% im Regionalmarkt Berlin. Bei den meisten Objekten im Immobilienbestand der Gruppe handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.

Bestandsveränderungen

Im Laufe des Jahres 2023 erfolgten keine wesentlichen Zukäufe.

Durch die Umsetzung der Portfoliomanagement-Strategie wurden in mehreren Transaktionen Objekte aus dem Verkaufsbestand veräußert. Zum Zeitpunkt des jeweiligen Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten stellten sich die abgegebenen Portfolios wie folgt dar:

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)
Verkaufsportfolios 2023	303	15,5	1,7	1,2	6,61

Deutsche Wohnen entwickelt das Portfolio dynamisch weiter. Neben dem Verkauf größerer Bestände veränderte sich das Portfolio von Deutsche Wohnen 2023 vornehmlich durch den Neubau von Wohnungen sowie durch Verkäufe von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern aus dem Verkaufsbestand.

Deutsche Wohnen investiert in ihre strategischen Bestände insbesondere entlang des Klimapfads im Sinne der Nachhaltigkeit und entlang ihrer Innovationsstrategie. Dabei ist das Agieren in Quartierszusammenhängen im Fokus der (Neu-)Entwicklung unserer urbanen Wohnungsbestände. Der wesentliche Teil des Portfolios besteht aus Quartieren,

die wir als **Urban Quarters** klassifiziert haben. Bei den übrigen Bestandsgebäuden handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Gebäudeansammlungen und Solitärbestände, die wir als **Urban Clusters** zusammengefasst haben. Auch wenn es sich hier im Gegensatz zu Urban Quarters nicht um ganze Siedlungszusammenhänge handelt, kommen auch bei Urban Clusters die langfristigen Asset- und Property-Management-Strategien auf Basis unserer operativen Plattform zum Tragen.

Das Portfolio von Deutsche Wohnen stellt sich nach Umsetzung der jährlichen, strukturierten Neueinschätzung aller Potenziale zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Strategie

	Bestand			Verkehrswert*	
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m ²)
Strategic	124.334	7.332	1,3	19.518,7	2.595
Urban Quarters	113.630	6.654	1,2	17.973,5	2.642
Urban Clusters	10.704	678	1,9	1.545,1	2.154
Recurring Sales	2.768	188	2,4	535,6	2.664
MFH Sales	8.406	537	1,4	1.744,9	3.026
Non Core	4.339	258	7,9	696,1	1.712
Gesamt	139.847	8.316	1,5	22.495,2	2.584

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development, Pflege und Betreutes Wohnen und Sonstige.

Mieten und Mietentwicklung nach Strategie

	Ist-Miete		Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio. €)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)	Organisch (in %)
Strategic	691	666	7,68	3,5
Urban Quarters	626	606	7,68	3,3
Urban Clusters	66	61	7,66	4,8
Recurring Sales	18	16	7,41	3,1
MFH Sales	61	55	8,71	2,5
Non Core	39	20	7,01	2,5
Gesamt	809	758	7,72	3,4

Um die Transparenz in der Darstellung des Portfolios zu erhöhen, gliedern wir unser Portfolio in Deutschland ergänzend nach **sieben Regionalmärkten**. Bei der Gliederung der Regionalmärkte haben wir uns an den Wohnungsmarktregionen in Deutschland orientiert. Dabei handelt es sich um Kernstädte und deren Umland, vor allem Metropolregionen. Mit diesen für Deutsche Wohnen besonders relevanten Regionalmärkten nehmen wir eine Zukunftsperspektive ein und geben einen Überblick über unser strategisches Kernportfolio in Deutschland.

Gemessen am Verkehrswert befinden sich 98% unseres Portfolios in den sieben Regionalmärkten. Lediglich ein kleiner Teil der strategischen Bestände befindet sich außerhalb dieser sieben Märkte. Diese Gruppe bezeichnen wir als „Sonstige Strategische Standorte“ (rund 1% gemessen am Gesamtverkehrswert). Unsere Verkaufsbestände aus den Teilportfolios „Recurring Sales“, „MFH Sales“ und „Non Core“ an Standorten, die keine strategischen Bestände enthalten, sind in der Darstellung als Non-Strategic Standorte ausgewiesen.

Das Portfolio stellt sich zum 31. Dezember 2023 nach Regionalmärkten wie folgt dar:

Bestand und Verkehrswert nach Regionalmärkten

	Bestand			Verkehrswert*		
	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	(in Mio. €)	(in €/m ²)	Ist-Mieten Multiplikator
Berlin	102.267	5.980	0,8	17.036,3	2.758	29,7
Rhein-Main-Gebiet	9.638	580	5,4	1.702,2	2.792	24,9
Dresden	6.886	434	2,2	990,7	2.062	24,0
Leipzig	5.490	370	2,9	793,8	1.937	24,7
Hannover	5.758	357	2,2	669,6	1.728	19,7
Rheinland	3.942	237	2,9	666,0	2.716	24,7
München	943	54	1,3	230,3	3.675	30,3
Sonstige Strategische Standorte	3.443	211	4,8	264,4	1.218	17,9
Gesamt Strategische Standorte	138.367	8.221	1,5	22.353,2	2.603	28,0
Non-Strategic Standorte	1.480	94	4,4	142,0	1.224	13,4
Deutsche Wohnen Gesamt	139.847	8.316	1,5	22.495,2	2.584	27,8

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exkl. unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte, Anlagen im Bau, Development, Pflege und Betreutes Wohnen und Sonstige.

Mieten und Mietentwicklung nach Regionalmärkten

	Ist-Miete			Mietentwicklung	
	Gesamt (p. a. in Mio.€)	Wohnen (p. a. in Mio. €)	Wohnen (in €/m ²)	Organisch (in %)	Marktmiete Annahme Bewertung (in % p. a.)*
Berlin	573	545	7,67	3,6	2,3
Rhein-Main-Gebiet	68	64	9,71	3,3	2,2
Dresden	41	36	7,10	2,0	2,0
Leipzig	32	29	6,62	2,2	2,0
Hannover	34	30	7,15	3,6	2,0
Rheinland	27	26	9,30	1,8	2,1
München	8	7	11,39	3,1	2,2
Sonstige Strategische Standorte	15	14	5,88	1,4	1,7
Gesamt Strategische Standorte	798	751	7,74	3,4	2,2
Non-Strategic Standorte	11	7	6,22	2,6	1,8
Deutsche Wohnen Gesamt	809	758	7,72	3,4	2,2

* Zehnjahreshorizont höher (siehe Kapitel Verkehrswerte im Lagebericht).

Immobilienentwicklungsaktivitäten

Deutsche Wohnen unterhält Immobilienentwicklungsaktivitäten mit der Intention, die fertiggestellten Projekte dem eigenen Bestand hinzuzufügen oder am Markt zu veräußern.

Zur Stärkung der Immobiliendevelopmentfähigkeiten hatte Deutsche Wohnen im **Jahr 2020** den Immobilienentwickler Isaria erworben und war eine 40%-ige Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG eingegangen. Nach Integra-

tion beider Developmentplattformen wurden die Developmentprojekte von Deutsche Wohnen bis 2022 über die **Plattform der QUARTERBACK Immobilien AG** abgewickelt.

Mit dem Erwerb der Mehrheit an der Deutsche Wohnen Gruppe durch Vonovia konnte die attraktive Development-Pipeline mit der bereits bestehenden Projekt-Pipeline von Vonovia kombiniert werden. Die **regionale Verteilung** erstreckt sich damit auf die Kernregionen Berlin, Rhein/Main, Dresden/Leipzig, Hamburg, Stuttgart und München

und stellt somit eine Ausweitung des Developmentgeschäfts auf das gesamte deutsche Bundesgebiet dar.

Im **Geschäftsjahr 2023** wurden die Developmentaktivitäten von Deutsche Wohnen auf Basis eines Geschäftsbesorungsvertrags auf die Developmentplattform von Vonovia mit dem Ziel integriert, neben der Hebung von Harmonisierungs- und Skalenerträgen insbesondere von der Developmentplattform und dem Development-Know-how von Vonovia zu profitieren. Mit den nun gebündelten Kompetenzen und der Möglichkeit zur beidseitigen Nutzung von Synergien können die Herausforderungen im Wohnimmobiliensektor mit Blick auf Immobiliendevlopmentprojekte noch fokussierter, rascher und effizienter umgesetzt werden. Zusätzlich werden die Ressourcen der QUARTERBACK Immobilien AG, insbesondere für begonnene Projekte, weiterhin genutzt.

Da Vonovia unter der Marke BUWOG über eine komplette Developmentplattform verfügt, die die gesamte **Wertschöpfungskette** vom Grundstücksankauf über die Grundstücksentwicklung, die Projektplanung und Errichtung bis hin zur Verwertung abdeckt, kann Deutsche Wohnen durch die Zusammenarbeit von der Expertise und von Größenvorteilen partizipieren.

Mit den nun gebündelten Kompetenzen und der Möglichkeit zur beidseitigen Nutzung von Synergien können die Herausforderungen an den Neubau im Wohnimmobiliensektor rascher und effizienter bewältigt werden.

Mit ihrer substanziellen Projekt-Pipeline von aktuell im Bau, in der Planung oder in Vorbereitung befindlichen Wohnbauprojekten zählen Deutsche Wohnen und Vonovia zu den führenden Bauträgern Deutschlands.

Konzeptionelle und technische Lösungen für die ressourcenschonende Errichtung und den nachhaltigen Betrieb von Wohnquartieren sind ein zentraler Bestandteil des Geschäftsmodells im Development. In den drei Schwerpunktthemen Urbanisierung, Energieeffizienz und demografischer Wandel werden zentrale Aspekte der **Nachhaltigkeit** bereits in den Frühphasen der Projektentwicklung berücksichtigt.

Dies umfasst die Konzeption sozial gemischter **Quartiere** mit Wohnraum für alle Generationen, die Realisierung von energieeffizienten Neubauprojekten für den ökologisch nachhaltigen Betrieb durch Erwerber sowie für den CO₂-neutralen Bestand und die Schaffung von barrierefreiem und barrierearmem Wohnraum für eine älter werdende Gesellschaft mit veränderten Wohnbedürfnissen.

Nachhaltigkeit wird dabei über die gesamte Wertschöpfungskette der Wohnimmobilien realisiert - von der Auswahl ökologischer und kreislauffähiger Baumaterialien über die

Bauftragung lokal agierender Gewerke und Dienstleister bis hin zum nachhaltigen Betrieb der Developmentprojekte.

Zertifizierungen kommen eine wichtige Bedeutung zu, um schon in der Planungsphase anhand der Kriterien für ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit mögliche Optimierungen durchzuführen und baubegleitend zu steuern.

Die aktuellen Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor geprägt von steigenden Baukosten und steigenden Zinsen führen zu geänderten Anforderungen an Immobilienentwicklungsprojekte hinsichtlich Rentabilität und Finanzierung. Vor diesem Hintergrund werden die Projekte hinsichtlich ihrer grundsätzlichen **Designation** für den Eigenbestand aktuell laufend überprüft und ggf. für einen Verkauf umdesigniert oder pausiert.

Aufgrund der insbesondere durch den Nahost-Konflikt und den Ukraine-Krieg verursachten Störungen auf den Finanzmärkten und der weltweiten Volkswirtschaften und die diese verbindenden Liefer- und Wertschöpfungsketten war der Geschäftsbereich Development im Jahr 2023 mit Blick auf Verkaufspreise, Einstandspreise sowie Rentabilitäten vor besondere Herausforderungen gestellt. In dem Kontext dieser geänderten Rentabilitätskriterien und zur Stärkung der Innenfinanzierungskraft wurden ausgewählte Developmentprojekte, die bisher mit dem Ziel der Eigennutzung zugeordnet waren, nunmehr als zum Verkauf designiert. Aufgrund dieser Rentabilitätskriterien und dieser Anforderungen an die Innenfinanzierung wurde im Jahr 2023 insbesondere das Projekt Potsdam-Kramnitz teilweise aus dem Portfolio für den Verkauf umdesigniert.

Insgesamt wurden im Jahr 2023 328 Wohneinheiten fertiggestellt.

Unternehmenssteuerung

Steuerungsmodell

Die Instrumente der Unternehmenssteuerung sind auf die Umsetzung der Strategie durch unsere nachhaltigen Geschäftsaktivitäten ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2023 hat Deutsche Wohnen im ersten Schritt die **Harmonisierung der Strategie** im Rahmen des Zusammenschlusses mit Vonovia vollzogen. Im Anschluss daran wurde die Strategie im Kontext der komplexen Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor in deren bedeutendste Werttreiber aufgeschlüsselt.

Gleichzeitig hat der Vorstand von Deutsche Wohnen die Pflegeaktivitäten einer **strategischen Überprüfung** unterzogen. Im Ergebnis werden die Pflegeaktivitäten zukünftig nicht mehr Teil der Unternehmensstrategie sein und sollen veräußert werden. Gegen Ende des Geschäftsjahres 2023 wurden die Pflegeaktivitäten einem **Markttest** unterzogen und in der Folge ab dem 4. Quartal 2023 als **nicht fortzuführende Unternehmensaktivitäten** in der Konzernberichtserstattung ausgewiesen. Das Steuerungssegment Pflege entfällt damit. Einzelheiten dazu sind im Anhang unter [→ \[A2\] Anpassungen der Vorjahresangaben](#) dargestellt.

Die Geschäftsaktivitäten werden somit über die **vier Segmente** Rental, Value-add, Recurring Sales und Development gesteuert.

Im **Segment Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind.

Im **Segment Value-add** bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen unsere Multimedia-Dienstleistungen sowie die Energielieferung.

Das **Segment Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe von einzelnen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus unserem Portfolio.

Der Verkauf ganzer Gebäude, von Grundstücken oder größerer Portfolien, die jeweils nicht Bestandteil des strategisch relevanten Bestands sind (MFH Sales/Non Core), erfolgt opportunistisch und ist deshalb nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte Sonstiges aus.

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grundstücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung und dem Verkauf (to-sell) bzw. der Integration in den eigenen Bestand (to-hold). Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten.

Wir betreiben ein konzernweit integriertes **Planungs- und Controllingsystem**, das auf zentrale Steuerungskennzahlen abstellt. Basierend auf der aus unserer Strategie abgeleiteten Mittelfristplanung, die einer jährlichen Überprüfung unterliegt und bei nennenswerten Transaktionen unterjährig aktualisiert wird, wird für alle Bereiche des Konzerns ein Budget erstellt. Im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgt für alle steuerungsrelevanten Kennzahlen ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit diesen Zielvorgaben sowie den jeweils aktuellen Prognosen. Daraus abgeleitet wird das Geschäft zielgerichtet gesteuert und erforderliche Maßnahmen zur Gegensteuerung werden eingeleitet und nachverfolgt.

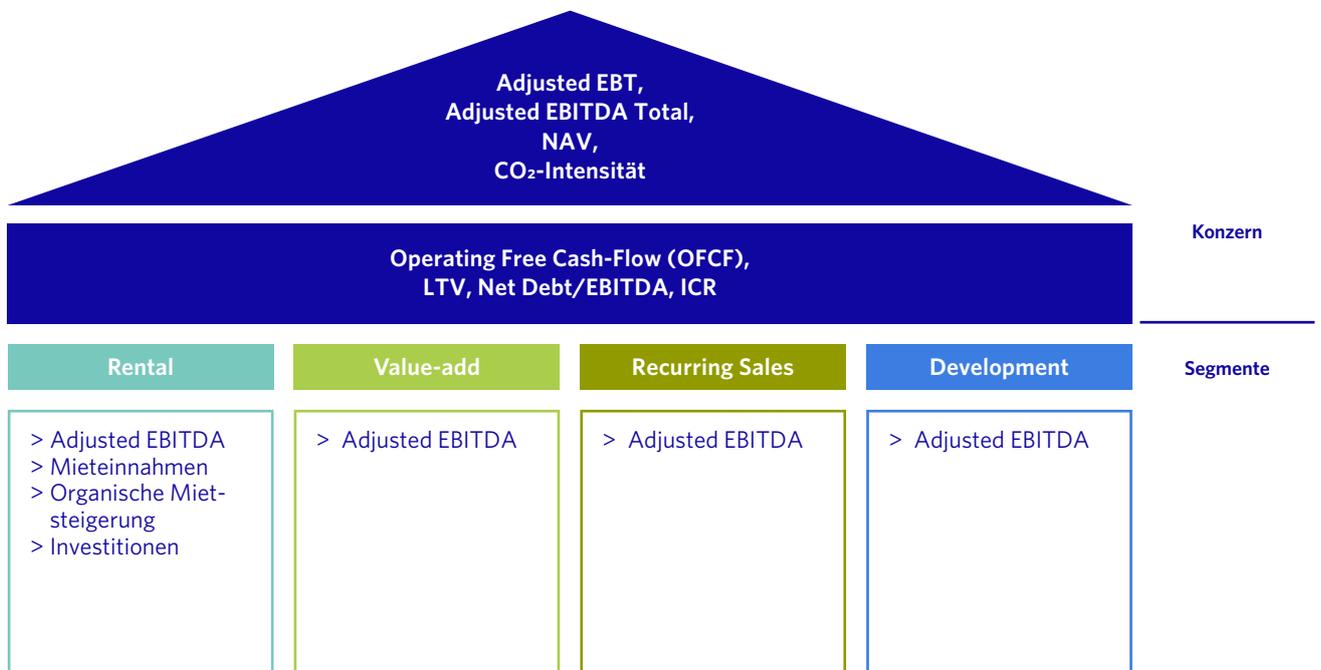
Wir unterscheiden in **finanzielle und in nichtfinanzielle** Steuerungskennzahlen.

Steuerungssystem 2024

Die zukünftige Orientierung der Geschäftsaktivitäten an den bedeutendsten Werttreibern erfordert konsequenterweise eine Anpassung des Steuerungssystems, da das bisherige Steuerungssystem unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht mehr im geforderten Maße relevante Steuerungsinformationen im Sinne einer **rendite- und gleichzeitig Cashflow-orientierten Steuerung** sowie die notwendige Transparenz sicherstellt.

Das Steuerungssystem 2024 ist **modular** aufgebaut und unterscheidet Steuerungskennzahlen auf Gesamtkonzern-ebene (bedeutsamste Steuerungskennzahlen im Sinne der DRS 20) und Steuerungskennzahlen auf Segmentebene.

wiederkehrende, nicht Cash-relevante sowie finanzmathematische Bewertungssachverhalte bereinigt. Die weiteren Bereinigungen um Effekte aus der IAS-40-Bewertung, um außerordentliche Abschreibungen, Sonstiges (Ergebnis Non-Core/Sonstiges), das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen sowie Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien führen zu einem **Adjusted EBT** des Konzerns sowie weiter unter Berücksichtigung der Minderheitenanteile zu einem Adjusted EBT nach Minderheiten. Das Adjusted EBT wird die **führende Rentabilitätssteuerungskennzahl** darstellen.



Der Vorstand hat deshalb mit Blick auf die zukünftige Steuerung des Unternehmens nachfolgende Ausprägung des zukünftigen Steuerungssystems entworfen.

Steuerungskennzahlen auf Konzernebene ab 2024

Zukünftig wird ausgehend vom Periodenergebnis nach IFRS auf das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** übergeleitet, da Steuern nicht Gegenstand der operativen Wertschöpfung sind.

Dieses EBT wird bereinigt um die **Sondereffekte** in der bisher bestehenden Definition (periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte). Zudem wird das Nettofinanzergebnis um unregelmäßig

Zu dem Adjusted EBT des Konzerns werden das bereinigte Nettofinanzergebnis, Zwischengewinne sowie die planmäßigen Abschreibungen zum **Adjusted EBITDA Total** als Überleitung zur Summe der Segmentergebnisse hinzuaddiert.

Herleitung Adjusted EBT/Adjusted EBITDA

Periodenergebnis gem. IFRS-Abschluss	
(+)	Ertragsteuern gem. Gewinn- und Verlustrechnung
=	Ergebnis vor Steuern (EBT) gemäß Gewinn- und Verlustrechnung
(+/-)	Sondereinflüsse
(+/-)	Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties
(+)	Nicht-planmäßige Abschreibungen/Wertberichtigungen
(+/-)	Bewertungseffekte und Sondereffekte im Finanzergebnis
(+/-)	Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen
(+/-)	Ergebnisbeitrag aus Verkäufen Non Core/Sonstiges
(+/-)	Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien
=	Bereinigtes Ergebnis vor Steuern des Konzerns (Adjusted EBT)
/	Anzahl der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien
=	Adjusted EBT pro Aktie
Adjusted EBT	
(+)	Planmäßige Abschreibungen
(+/-)	Bereinigtes Netto-Finanzergebnis
(+/-)	Zwischengewinne/-verluste
=	Adjusted EBITDA Total

Aufbauend auf dem Adjusted EBT wird auf einen **Operativen Free Cash-Flow (OFCF)** als **führende Innenfinanzierungskennzahl** übergeleitet. Dabei werden zum Adjusted EBT die planmäßigen Abschreibungen hinzuaddiert sowie der Liquiditätsbeitrag des Segments Recurring Sales und die Veränderung des Working Capital berücksichtigt. Die substanzwahren Investitionen sowie die Dividendenzahlungen an Konzernfremde sowie die Ertragsteuerzahlungen werden subtrahiert. Dieser Operating Free Cash-Flow zeigt die operative Leistungsfähigkeit zur Generierung von Zahlungsmittelüberschüssen und damit die Innenfinanzierungskraft.

Herleitung Operating Free Cash-Flow

Bereinigtes Ergebnis vor Steuern des Konzerns (Adjusted EBT)	
(+)	Planmäßige Abschreibungen
(+/-)	Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)
(+)	Buchwertabgänge Recurring Sales
(-)	Substanzwahrende Investitionen
(-)	Dividenden und Auszahlungen an Nicht-beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)
(-)	Ertragsteuerzahlungen gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)
=	Operating Free Cash-Flow

Der Beitrag **aufgegebener Geschäftsaktivitäten** wird separat dargestellt.

Weitere Kennzahlen auf Konzernebene

Auf Gesamtkonzernebene ist der **NAV** die bedeutsamste Steuerungskennzahl.

Die Überprüfung der Fortentwicklung des Unternehmenswerts erfolgt anhand der Kennzahl NAV.

Herleitung NAV

	Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen
(+)	Latente Steuern auf Investment Properties*
(+)	Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente
(-)	Goodwill
(-)	Immaterielle Vermögenswerte
=	NAV
/	Anzahl der zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien
=	NAV pro Aktie

* Anteil für Hold-Portfolio.

Neben den finanziellen Steuerungsgrößen liegen in gleicher Weise auch nichtfinanzielle operative Kennzahlen in unserem Fokus.

Unsere Geschäftsaktivitäten sind auf Klimaschutz, vertrauensvolle, transparente und verlässliche Unternehmensführung sowie auf gesellschaftliche und soziale Verantwortung für unsere Kunden und Mitarbeiter ausgerichtet.

Aufgrund dieser Ausrichtung hat Deutsche Wohnen als ESG-Ziel die Reduktion der CO₂-Intensität im Portfolio im Fokus.

Als weitere nicht-operative, finanzielle Kennzahlen dienen zudem der **Loan-to-Value (LTV)** zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrads durch unsere Immobilienbestände, der **Net Debt/EBITDA** zur Überwachung des Finanzschuldendeckungsgrads durch unser nachhaltiges operatives Ergebnis sowie die **Interest Coverage Ratio (ICR)** als Zinsdeckungsgrad durch unser nachhaltiges operatives Ergebnis.

Steuerungskennzahlen auf Segmentebene

Die wesentliche Steuerungskennzahl auf Segmentebene stellt unverändert das jeweilige **Adjusted EBITDA** dar. Die Summe der Adjusted EBITDA-Kennzahlen der Segmente ergeben wiederum das auf Konzernebene dargestellte Adjusted EBITDA Total. Das Adjusted EBITDA stellt damit die Basis für die operative Steuerung der vier fortgeführten Segmente, um periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende oder betriebsatypische Sachverhalte bereinigt, dar.

Herleitung Adjusted EBITDA

	Segmenterlöse Rental
(-)	Aufwendungen für Instandhaltung
(-)	Operative Kosten Rental
=	Adjusted EBITDA Rental
	Segmenterlöse Value-add
	davon externe Umsätze
	davon interne Umsätze
(-)	Operative Kosten Value-add
=	Adjusted EBITDA Value-add
	Segmenterlöse Recurring Sales
(-)	Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales
=	Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales
(-)	Vertriebskosten Recurring Sales
=	Adjusted EBITDA Recurring Sales
	Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell
(-)	Herstellkosten Development to sell
=	Rohhertrag Development to sell
(-)	Operative Kosten Development
=	Adjusted EBITDA Development
Σ	Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)

Das **Adjusted EBITDA Rental** spiegelt das operative Ergebnis aus der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien wider. Es lässt sich unterteilen in die drei zentralen Komponenten Segmenterlöse Rental, Aufwendungen für Instandhaltung und operative Kosten des Segments Rental. Letztere beinhalten alle Aufwendungen und Erträge, die nicht Aufwendungen für Instandhaltung oder Mieteinnahmen des Segments Rental darstellen.

Die **organische Mietsteigerung** zeigt die Steigerung der monatlichen Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Deutsche Wohnen und zum Berichtsstichtag vermietet war, zuzüglich der Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen. Die monatliche Ist-Miete pro m² gibt Aufschluss über die durchschnittlichen Mieterlöse des vermieteten Wohnungsbestands zum jeweiligen Berichtsstichtag.

Neben der operativen Ertragskraft sind die **Investitionen (Modernisierungs- und Neubauleistungen)** maßgeblich für die Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios.

Die Steuerung der Geschäftsaktivitäten des Segments Value-add erfolgt über das **Adjusted EBITDA Value-add**.

Den Erfolg des Segments Recurring Sales messen wir mit dem **Adjusted EBITDA Recurring Sales**. Dabei werden im Adjusted EBITDA Recurring Sales den erzielten Erlösen aus Wohnungsprivatisierung die entsprechenden Verkehrswertabgänge der veräußerten Vermögenswerte sowie die zugehörigen Verkaufskosten gegenübergestellt. Um einen periodengerechten Ausweis von Gewinn und Umsatz und damit eine Verkaufsmarge zu zeigen, ist es erforderlich, die nach IFRS 5 bewerteten Verkehrswertabgänge um realisierte/unrealisierte Wertveränderungen zu bereinigen.

Das **Adjusted EBITDA Development** beinhaltet den Rohertrag aus den Developmentaktivitäten der to-sell-Projekte (Erlöse der veräußerten Developmentprojekte abzüglich der Herstellungskosten) abzüglich der operativen Kosten des Segments Development.

Die Summe der Adjusted EBITDAs unserer vier Segmente ergibt das Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche). Es drückt die gesamte Leistung unseres nachhaltigen operativen Geschäfts vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen aus.

Die dargestellten finanziellen Kennzahlen sind sogenannte „Non-GAAP“-Measures oder „Alternative Performance Measures“ (**APMs**), das heißt Kennzahlen, die sich nicht direkt aus den Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS ablesen lassen. Die finanziellen Steuerungsgrößen lassen sich aber alle auf die nächstmögliche Konzernabschluss-

kennzahl überleiten oder in der Überleitung direkt dem IFRS-Konzernabschluss entnehmen.

Steuerungskennzahlen 2023

Bis zum Ende des 4. Quartals 2023 wurde das bisherige Steuerungssystem wie im Geschäftsbericht 2022 dargestellt fortgeführt.

Group FFO

Für die Steuerung der nachhaltigen operativen Ertragskraft unseres Geschäfts war im Jahr 2023 noch der Group FFO führend, welcher zukünftig durch das Adjusted EBT ersetzt wird.

Herleitung Group FFO

	Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)
(-)	Zinsaufwand FFO
(-)	Laufende Ertragsteuern FFO
(-/+)	Zwischengewinne/-verluste
=	Group FFO

Segmentebene

Die Steuerungskennzahlen auf Segmentebene, wie sie im Steuerungssystem 2024 dargestellt sind, galten so auch bereits für das Jahr 2023.

Auf Konzernebene waren auch im Jahr 2023 der NAV pro Aktie sowie die Reduktion der CO₂-Intensität im Portfolio gültig.

Zum Ende des 4. Quartals 2023 wurde im Segment Development der Ausweis von Development to hold geändert. Einzelheiten dazu sind im Anhang im Kapitel [→ Anpassungen der Vorjahresangaben](#) dargestellt. Eine Erfassung sämtlicher Ergebnisbeiträge von Development to hold erfolgt fortan im Bewertungsergebnis und damit außerhalb des Adjusted EBITDA. Damit erfolgt diesbezüglich eine Angleichung des Steuerungsansatzes an den IFRS-Standard zur Bewertung von Investment Properties (IAS 40).

Wirtschaftsbericht

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode

Das **Geschäftsjahr 2023** war gekennzeichnet durch **schwierige Rahmenbedingungen** im Wohnimmobiliensektor. Einerseits führte die unveränderte Wohnungsknappheit zu einem Anstieg der Mieten, andererseits konnte die gesamtwirtschaftliche **Angebotslücke** durch den zurückhaltenden Neubau nicht weiter geschlossen werden. Der Transaktionsmarkt wies im Jahr 2023 ein vergleichsweise geringes Volumen auf.

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien sowie die positive Mietenentwicklung förderten eine positive Entwicklung unseres **Kerngeschäfts Rental**. Zum 31. Dezember 2023 waren die Bestände von Deutsche Wohnen mit einer Leerstandsquote von 1,5 % nahezu voll vermietet.

Die **übrigen Geschäftssegmente** waren durch die Inflation, insbesondere durch die starken Baukostensteigerungen, sowie durch das gestiegene Zinsniveau im Berichtszeitraum negativ beeinflusst.

Zinsanstieg und Inflation hatten darüber hinaus deutliche Auswirkungen auf die Beurteilung von Geschäftsmodellen und die Bewertung von Vermögenswerten, insbesondere bei zu Zeitwerten bewerteten Beständen.

Im Jahr 2023 erfolgte eine Wertanpassung auf die Investment Properties in Höhe von insgesamt rund 3,7 Mrd. €. Ferner waren Wertberichtigungen für Developmentprojekte zu berücksichtigen.

Das gestiegene Zinsniveau wirkte sich auch bei potenziellen Transaktionspartnern aus und führte zu geringeren Verkäufen im Segment Recurring Sales sowie bei Projekten im Development to sell.

Im Zuge der **strategischen Überprüfung** des Segments **Pflege** hat der Vorstand von Deutsche Wohnen entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege wurden im Jahr 2023 initiiert und es wird ein Verkauf

bis Dezember 2024 erwartet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments Pflege als aufzugebender Geschäftsbereich dargestellt.

Aufgrund der gestiegenen Renditeanforderungen wurden die Investitionsvorhaben neu analysiert, entsprechend neu beurteilt und neu priorisiert. Aber auch die Anforderungen der Kapitalstruktur und Innenfinanzierung waren wichtige Entscheidungsparameter. Insbesondere beim Start neuer Projekte wurde somit Zurückhaltung geübt.

Das Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) lag mit 634,8 Mio. € um 1,0 % über dem Wert des Vorjahres von 628,5 Mio. €. Das EBITDA des Segments Rental lag mit 638,1 Mio. € um 6,3 % über dem Wert des Vorjahres von 600,1 Mio. €, während das EBITDA für das Segment Value-add von 14,1 Mio. € um 24,8% auf 10,6 Mio. € zurückging. Absatzbedingt reduzierte sich das EBITDA für das Segment Recurring Sales um 91,1 % von 14,6 Mio. € auf 1,3 Mio. €. Das Segment Development lag bei -15,2 Mio. € (2022: -0,3 Mio. €).

Am 4. Mai 2023 hat Deutsche Wohnen gemeinsam mit Vonovia den Verkauf von fünf Objekten an von CBRE Investment Management verwaltete Fonds vereinbart. Zwei der verkauften Objekte stammen dabei aus den Beständen von Deutsche Wohnen.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 15. Juni 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,04 € pro Aktie beschlossen.

Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. Juni 2023 legte Helene von Roeder ihr Aufsichtsratsmandat nieder. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 15. Juni 2023 im Nachgang zur Hauptversammlung wurde Dr. Fabian Hess als Nachfolger in den Aufsichtsratsvorsitz gewählt. Ferner wurde Catrin Coners als neues Aufsichtsratsmitglied durch die Hauptversammlung in das Gremium gewählt. Ebenfalls wurden die Ausschüsse entsprechend neu bestimmt.

Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Nach robuster Expansion in den Pandemie-Folgejahren 2021 und 2022 und vor dem Hintergrund hoher Lebenshaltungskosten, schwacher Auslandsnachfrage und einer strafferen Geldpolitik hat die europäische Wirtschaft laut Europäischer Kommission an Schwung verloren. Für 2024 wird ein BIP-Wachstum von 0,9 % in Deutschland (IfW Kiel) erwartet. Für die Zukunft wird mit einer leichten Erholung der Wirtschaftsaktivitäten gerechnet, da sich der Verbrauch aufgrund eines immer noch robusten Arbeitsmarkts, eines anhaltenden Lohnwachstums und einer weiteren Abschwächung der Inflation erholt. Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen ist die deutsche Wirtschaft laut Schätzung des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Jahr 2023 gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr geschrumpft. Damit setzte sich, so Destatis, die Erholung vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. Inflationsbedingt gesunkene Realeinkommen und eine weltweite Industrieschwäche belasten die Konjunktur.

Laut Bundesagentur für Arbeit waren auch auf dem deutschen Arbeitsmarkt Auswirkungen der schwachen Konjunktur sichtbar. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) stiegen im Jahresdurchschnitt an. Gleichzeitig nahm aber auch die Erwerbstätigkeit leicht zu. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen stieg im Jahresdurchschnitt 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %. Im Jahresdurchschnitt 2024 wird eine Arbeitslosenquote von in Deutschland von 5,8 % (IfW Kiel) erwartet. In Berlin betrug die Arbeitslosenquote 9,1 %, rund 0,3 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr und damit einer der schwächsten Anstiege im Vergleich der Bundesländer. Laut IBB ist der Arbeitsmarkt hier nach wie vor von der Suche nach neuen Arbeitnehmern geprägt.

Die Inflation hat sich im Laufe des Jahres 2023 wieder abgeschwächt, nachdem es im Jahresverlauf 2022 unter dem Druck der Energie- und Lebensmittelpreise noch zu einem spürbaren Anstieg kam. Gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI) lag die Inflationsrate in Deutschland gegenüber dem Vorjahr laut Destatis im Jahresdurchschnitt bei voraussichtlich 5,9 %. Für das Jahr 2024 wird erwartet, dass sich der Preisauftrieb weiter abschwächt und die Inflationsrate niedriger ausfällt. Als Preisdämpfer wird u. a. die rückläufige Preisentwicklung für Energie, Nahrungsmittel und Kerngüter genannt. Das IfW Kiel erwartet für 2024 einen VPI-Anstieg von in Deutschland von 2,3 %. In Berlin stiegen die Verbraucherpreise laut Statistischem Amt Berlin-Brandenburg im Jahresdurchschnitt 2023 um 6,2 %. Die Entwicklung der Nahrungsmittelpreise trug dabei erheblich zur Teuerung bei.

Mit der Absicht, die zeitnahe Rückkehr der Inflation zum mittelfristigen 2 %-Ziel zu erreichen, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2023 den Leitzins weiter in mehreren Schritten, zuletzt im September 2023 auf nun 4,50 %. Der Zinsanhebungszyklus dürfte laut IfW Kiel zu einem Ende gekommen sein. In diesem Umfeld lagen die Bauzinsen in Deutschland im Mittel im Jahr 2023 höher als im Vorjahr. Zum Jahresende zeichnete sich derweil ein leichter Rückgang der Bauzinsen ab.

Das Zinsumfeld belastet die Immobilienmärkte. Der Markt für Wohneigentum begann sich bereits im Jahresverlauf 2022 abzukühlen und der Wohninvestmentmarkt ist durch Preisfindungsprozesse und niedrige Transaktionszahlen bestimmt. Dennoch sind die fundamentalen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt in Deutschland laut Savills aus Sicht von Investoren sehr attraktiv. Der zinsinduzierten Preiskorrektur im abgelaufenen Jahr wirkt die sich kurzfristig weiter verschärfende Angebotsknappheit entgegen. Am Mietwohnungsmarkt dürfte sich die Lage aus Nutzersicht weiter anspannen, die meisten Eigentümer können mit weiterem Mietwachstum rechnen. Die Nachfrage wächst hier laut bulwiengesa auch aufgrund der Umlenkung von potenziellen Käufern in den Mietermarkt. Die inserierten Mieten stiegen deutschlandweit weiter an und lagen laut empirica im Durchschnitt aller Baujahre im 4. Quartal 2023 um 5,7 % (Neubau 5,6 %) höher als im Vorjahresquartal. Laut DB Research dürften die Neuvertragsmieten im laufenden Jahr um etwa 5 %, die Mieten bei bestehenden Verträgen um ca. 2,2 % wachsen. Auch in Berlin stiegen die inserierten Mieten deutlich an und lagen laut Angaben der Value AG z. B. im Segment gebrauchte Wohnungen im 4. Quartal 2023 um 17,1 % höher als im Vorjahresquartal. Die Mieten dürften weiter steigen, im Frühsommer 2024 wird ein neuer qualifizierter Berliner Mietspiegel erwartet. Angesichts hoher Kaufpreise und teurer Immobilienfinanzierungen verbleiben laut IBB auch in Berlin vorerst mehr Menschen auf dem Mietmarkt, die Nachfrage nach Wohnraum bleibt somit unverändert hoch.

Die Kaufpreisdynamik kühlte sich im Jahresverlauf 2022 in Deutschland spürbar ab und der Preisrückgang setzte sich auch im Jahr 2023 im Allgemeinen fort. Der empirica Preisindex für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) lag zum 4. Quartal 2023 um 5,5 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Im Neubausegment lag der Preisindex, dank einer leichten Erholung ab der Jahresmitte, im 4. Quartal 2023 um 0,2 % höher als im Vorjahreszeitraum. DB Research geht davon aus, dass die Marktbereinigung bald abgeschlossen ist. In Berlin sanken die inserierten Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen laut Angaben der Value AG im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,3 %. Im Vergleich zum Vorquartal blieben die Preise nahezu stabil (-0,1 %).

Die Bevölkerungszahl in Deutschland ist 2023 voraussichtlich erneut gestiegen und dürfte weiter wachsen. Es fehlt in vielen großen Städten und Metropolregionen nach wie vor an Wohnungen. Indessen wird ein Rückgang der Bautätigkeit erwartet. Die aktuelle Mischung aus hohen Baupreisen und gestiegenen Zinsen zeigt spürbar Wirkung. Nach Schätzungen des GdW dürften im Jahr 2023 in Deutschland nur 242.000 Wohnungen fertiggestellt worden sein, im Vergleich zu 295.000 im Jahr 2022. Für 2024 könnte die Zahl auf 214.000 sinken. Die Bundesregierung hatte sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Das in den kommenden Jahren sinkende Neubauvolumen bedeutet laut JLL insbesondere für die Mietwohnungsmärkte eine weitere Verschärfung des Nachfrageüberhangs. Auch in Berlin ist die Bevölkerung 2023 voraussichtlich erneut gewachsen und in der mittleren Prognosevariante rechnet die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) mit einem Anstieg der Bevölkerungszahl um rund 5 % von 2021 bis 2040. Der Nachfrageüberhang nach Wohnraum bleibt, so die IBB, weiter hoch. Nach Schätzung der SenSBW sind im Jahr 2023 rund 16.000 neue Wohnungen in Berlin gebaut worden, 2022 waren es noch 17.310. Auch für 2024 können die Zahlen noch einmal sinken. Das Ziel, durchschnittlich 20.000 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten, wird damit weiterhin nicht erreicht.

Aufgrund der Kombination aus höheren Zinsen, ungünstigeren Finanzierungsbedingungen und gestiegenen Baukosten befindet sich der Wohnungsbau in einer schwierigen Phase. Zudem hat der Bund die Neubauförderung reduziert und die Neubaustandards Anfang 2023 verschärft. Hinzu kommt die wohnungspolitische Unsicherheit, nachdem Ende 2023 der Nachtragshaushalt 2021 für rechtswidrig erklärt wurde und deshalb der Bundeshaushalt 2024 neu verhandelt werden muss. Neubautwicklungen sind bei den derzeitigen Bedingungen wirtschaftlich kaum noch darstellbar.

Der deutsche Wohninvestmentmarkt zeigte sich im Jahr 2023 verhalten. Das Transaktionsvolumen betrug laut CBRE 5,7 Mrd. €, lag 59 % niedriger als im Vorjahr und war das geringste Transaktionsvolumen seit 2011. Als Hauptgründe für die geringe Dynamik werden die Differenz der Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern sowie die auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) folgenden Unsicherheiten und der damit verbundene Vertrauensverlust der Investoren genannt. Seit Ende 2022 stiegen die Spitzenrenditen in den Top-7-Städten nach Angaben von CBRE um fast 80 Basispunkte auf 3,34 % an. CBRE rechnet für 2024 mit einem anziehenden Wohntransaktionsmarkt und etwa 8 Mrd. € Investitionsvolumen. Als Treiber dafür werden z. B. die weiter andauernden Portfoliobereinigungen börsennotierter Wohnungskonzerne sowie die Refinanzierungslücke spätzyklischer Investoren genannt. Am Berliner Transaktionsmarkt wurden laut JLL im Jahr 2023 segmentübergreifend Immo-

bilien im Wert von rund 4,77 Mrd. € gehandelt, davon bildeten Wohnimmobilien mit einem Anteil von 36 % das stärkste Segment. Das Gesamtvolumen lag etwa 57 % niedriger als im Jahr 2022. Berlin war dennoch der aktivste lokale Transaktionsmarkt. U. a. wegen bereits erfolgter Renditeanstiege und der Aussicht auf möglicherweise fallende Zinsen könnte es laut JLL ab Mitte 2024 zu einer leichten Belebung des Transaktionsgeschehens kommen.

Zu den wohnungspolitischen Entwicklungen im Jahr 2023 und zu Jahresbeginn 2024 gehören in Deutschland z. B. Änderungen am GEG. So wurde zum Jahresbeginn 2023 im Neubau das zulässige Primärenergieniveau verschärft. Am 1. Januar 2024 trat eine Novelle in Kraft, die darauf abzielt, den Anteil erneuerbarer Energien im Heizungssystem zu erhöhen und Emissionen zu reduzieren. Bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) kam es ebenfalls zu Reformen: Seit Jahresbeginn 2023 gelten neue Bedingungen bei der Sanierung zum Effizienzhaus-Standard und für Einzelmaßnahmen. Seit dem 1. März 2023 gibt es eine Förderrichtlinie für klimafreundlichen Neubau, klimafreundliche Gebäude mit Standard Effizienzhaus 40 werden mit günstigeren Krediten gefördert. Allerdings waren im Dezember 2023 die Fördermittel ausgeschöpft. Anträge sollen wieder möglich sein, nachdem der Haushalt 2024 in Kraft ist. Zum 1. Januar 2024 trat auch die neue Richtlinie BEG – Einzelmaßnahmen in Kraft. Sie fördert den Austausch fossiler gegen klimafreundliche Heizungen mit einem Investitionskostenzuschuss. Ein Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter trat zum 1. Januar 2023 in Kraft, zudem erhöhten sich mit Beginn 2024 die Kosten pro Tonne emittiertem CO₂. Der lineare AfA-Satz zur Abschreibung von Wohngebäuden wurde zum 1. Januar 2023 von 2 auf 3 % angehoben und gilt für ab Januar 2023 fertiggestellte Wohngebäude. Eine geplante degressive AfA für Wohnungsneubau im Rahmen des Wachstumschancengesetzes wurde vorerst vertagt. Eine im Dezember getroffene Einigung zur Reform der EU-Gebäuderichtlinie sieht u. a. die Senkung des Energieverbrauchs bei Wohngebäuden vor. Die EU verzichtet dabei auf eine Sanierungspflicht für schlecht gedämmte private Wohngebäude. Der Einigung müssen die jeweiligen EU-Institutionen noch formal zustimmen. Die vom Berliner Senat einberufene Expertenkommission zum Volksentscheid „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“ übergab Ende Juni 2023 ihren Abschlussbericht, mit dem Ergebnis, dass die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen ihrer Einschätzung nach juristisch möglich sei. Der Berliner Senat werde nun in die Prüfung für ein Vergesellschaftungsrahmengesetz gehen. Weiterhin soll laut zuständigem Senator bis Mitte 2024 ein Schneller-Bauen-Gesetz gegen den Wohnungsmangel in Berlin kommen.

Gesamtentwicklung des Konzerns

digitalen Softwarelösungen fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

Geschäftsentwicklung 2023 im Überblick

Das **operative Geschäft** verlief im Geschäftsjahr 2023 insgesamt erwartungsgemäß. Dabei stützte die unverändert stabile Nachfrage nach Wohnraum die operative Basis unseres Geschäfts, das Kerngeschäft Rental.

In den eigenen Bestand haben wir für Neubau- und Modernisierung insgesamt 299,6 Mio. € (2022: 339,6 Mio. €) sowie für Instandhaltung 149,0 Mio. € (2022: 167,7 Mrd. €) investiert. Dabei haben wir 113 Wohnungen für den eigenen Bestand (2022: 319) durch Neubau fertiggestellt. Hinzu kommen 215 für den Verkauf bestimmte fertiggestellte Wohnungen (2022: 80).

Das Development-Segment verzeichnete durch die komplexen Rahmenbedingungen ein schwieriges Geschäftsjahr und blieb hinter den Erwartungen zurück. Als Folge der gestiegenen Baukosten und Zinsen sowie der zu erwartenden Verkaufserlöse waren zum Ende des Geschäftsjahres Wertberichtigungen auf Immobiliendevelopmentprojekte to sell in Höhe von 23,8 Mio. € (2022: 0,0 Mio. €) vorzunehmen.

Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Entwicklung der von uns zuletzt für 2023 prognostizierten Steuerungskennzahlen und deren Zielerreichung im Geschäftsjahr 2023 inklusive aufgegebenen Geschäftsbereiche.

Das **Adjusted EBITDA Total inklusive aufgegebenen Geschäftsbereiche** lag im Geschäftsjahr 2023 mit 679,4 Mio. € 3,2 % und damit wie prognostiziert leicht unter dem Vorjahreswert von 701,8 Mio. €.

Der **Group FFO inklusive aufgegebenen Geschäftsbereiche** lag mit 564,7 Mio. € 4,9 % und damit ebenfalls wie erwartet leicht unter dem Vorjahresniveau von 593,6 Mio. €.

Der **NAV pro Aktie** lag mit 42,77 € im Jahr 2023 16,6% unter dem Vorjahreswert von 51,30€. Maßgeblich für die Entwicklung der Nettovermögenskennzahlen war das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties von -3.722,2 Mio. € im Jahr 2023 (2022: -825,3Mio. €). Prognostiziert war ein leichter Anstieg des NAV pro Aktie ohne Berücksichtigung weiterer marktbedingter Wertveränderungen.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns stellt sich stabil dar, insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung und des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen und der Einsatz von neuen

Ertragslage

Überblick

Die nachstehenden Kennzahlen geben einen Überblick über die Ertragslage von Deutsche Wohnen im Jahr 2023 und die relevanten Werttreiber.

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	893,8	1.011,2	13,1
Segmenterlöse Rental	790,4	811,4	2,7
Segmenterlöse Value-add	43,1	29,0	-32,7
Segmenterlöse Recurring Sales	45,3	12,8	-71,7
Segmenterlöse Development*	15,0	158,0	>100
Segmenterlöse der aufgegebenen Geschäftsbereiche	256,8	266,8	3,9
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	628,5	634,8	1,0
Adjusted EBITDA Rental	600,1	638,1	6,3
Adjusted EBITDA Value-add	14,1	10,6	-24,8
Adjusted EBITDA Recurring Sales	14,6	1,3	-91,1
Adjusted EBITDA Development*	-0,3	-15,2	>100
Adjusted EBITDA der aufgegebenen Geschäftsbereiche	73,3	44,6	-39,2
Group FFO (aufgegebene Geschäftsbereiche)*	53,9	42,9	-20,4
Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	539,6	521,8	-3,3
Group FFO pro Aktie (fortgeführte Geschäftsbereiche) in €**	1,36	1,31	-3,3
Anzahl eigene Wohnungen	140.286	139.847	-0,3
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	7,48	7,72	3,2
Mietsteigerung organisch in %	3,0	3,4	0,4 pp
Leerstandsquote in %	1,9	1,5	-0,4 pp
Anzahl verkaufter Einheiten	11.821	374	-96,8
davon Recurring Sales	145	57	-60,7
davon Non Core/Sonstiges	11.676	317	-97,3
Anzahl neu gebauter Wohnungen	399	328	-17,8
davon für den eigenen Bestand	319	113	-64,6
davon für den Verkauf an Dritte	80	215	>100
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. Dezember)*	1.144	796	-30,4

* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Im Deutsche Wohnen Konzern entwickelten sich die Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) von 893,8 Mio. € im Jahr 2022 auf 1.011,2 Mio. € im Jahr 2023. Zu diesem Anstieg haben im Wesentlichen die Veräußerungen von Immobilienvorräten beigetragen.

Im Einzelnen stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Segmenterlöse Total

in Mio. €	2022*	2023	Veränderung in %
Mieteinnahmen Konzern	791,8	814,4	2,9
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung, soweit nicht in den operativen Kosten Rental verrechnet	27,2	25,8	-5,1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien, soweit diese auf Recurring Sales entfallen	17,6	8,3	-52,8
Interne Erlöse Value-add	15,9	2,3	-85,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	41,3	160,4	>100
Segmenterlöse Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	893,8	1.011,2	13,1

* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

In nachfolgender Übersicht sind die weiteren wesentlichen Kennzahlen der Ertragslage und deren Überleitung zur Steuerungskennzahl Group FFO dargestellt:

Group FFO

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Segmenterlöse Rental	790,4	811,4	2,7
Aufwendungen für Instandhaltung	-101,3	-91,7	-9,5
Operative Kosten Rental	-89,0	-81,6	-8,3
Adjusted EBITDA Rental	600,1	638,1	6,3
Segmenterlöse Value-add	43,1	29,0	-32,7
davon externe Erlöse	27,2	26,7	-1,8
davon interne Erlöse	15,9	2,3	-85,5
Operative Kosten Value-add	-29,0	-18,4	-36,6
Adjusted EBITDA Value-add	14,1	10,6	-24,8
Segmenterlöse Recurring Sales	45,3	12,8	-71,7
Verkehrswertabgänge bereinigt um periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien Recurring Sales	-29,4	-10,3	-65,0
Bereinigtes Ergebnis Recurring Sales	15,9	2,5	-84,3
Vertriebskosten Recurring Sales	-1,3	-1,2	-7,7
Adjusted EBITDA Recurring Sales	14,6	1,3	-91,1
Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell	13,6	155,0	>100
Herstellkosten Development to sell	-12,5	-142,0	>100
Rohertrag Development to sell	1,1	13,0	>100
Mieterlöse Development	1,4	3,0	>100
Operative Kosten Development	-2,8	-31,2	>100
Adjusted EBITDA Development*	-0,3	-15,2	>100
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	628,5	634,8	1,0
Zinsaufwand FFO	-53,7	-66,5	23,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-35,2	-46,5	32,1
Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	539,6	521,8	-3,3
Group FFO (aufgegebene Geschäftsbereiche)	53,9	42,9	-20,4

* Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

Zum Jahresende 2023 bewirtschaftete Deutsche Wohnen ein Portfolio von 139.847 eigenen Wohnungen (2022: 140.286), 25.847 Garagen und Stellplätzen (2022: 25.718) und 2.541 gewerblichen Einheiten (2022: 2.572).

Erörterung der Ertragslage nach Segmenten

Segment Rental

Für das **Segment Rental** zeigte sich im Geschäftsjahr 2023 insgesamt eine positive Entwicklung. Zum Jahresende 2023 war unser Wohnungsbestand nahezu voll vermietet. Der Leerstand der Wohnungen lag mit 1,5 % unter dem des Vergleichswerts Ende 2022 von 1,9 %.

Im Geschäftsjahr 2023 stiegen die Segmenterlöse Rental von 790,4 Mio. € im Jahr 2022 um 2,7 % auf 811,4 Mio. € an. Von den Segmenterlösen Rental entfielen im Berichtszeitraum 2023 22,9 Mio. € (2022: 23,3 Mio. €) auf Pächterlöse aus dem ehemaligen Pflegesegment. Im Einzelnen handelt es sich um Pächterlöse für 25 Objekte, die von Fremden betrieben werden.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Aufwendungen für Instandhaltung	101,3	91,7	-9,5
Substanzwahrende Investitionen	66,4	57,3	-13,7
Instandhaltungsleistungen	167,7	149,0	-11,2
Modernisierungsmaßnahmen	144,7	114,4	-20,9
Neubau (to hold)	194,9	185,2	-5,0
Modernisierungs- und Neubauleistungen	339,6	299,6	-11,8
Gesamtsumme Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauleistungen	507,3	448,6	-11,6

Die operativen Kosten im Segment Rental lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 81,6 Mio. € um 8,3 % unter den Vergleichszahlen des Jahres 2022 von 89,0 Mio. €. Insgesamt lag das **Adjusted EBITDA Rental** mit 638,1 Mio. € im Jahr 2023 6,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von 600,1 Mio. €.

Segment Value-add

Unsere Geschäftsaktivitäten im **Segment Value-add**, also in den Bereichen Versorgung unserer Mieterinnen und Mieter mit Kabelfernsehen, Internet und Telefondienstleistungen sowie Energielieferungen zeigten sich leicht rückläufig.

Insgesamt lagen die Value-add-Umsätze im Geschäftsjahr 2023 mit 29,0 Mio. € um 32,7 % unter dem Vergleichswert 2022 von 43,1 Mio. €. Im Jahr 2023 lagen die externen Umsätze aus den Value-add-Aktivitäten mit unseren Endkunden mit 26,7 Mio. € bzw. 1,8 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 27,2 Mio. €. Die konzerninternen Umsätze lagen mit 2,3 Mio. € im Jahr 2023 deutlich unter dem Vergleichswert von 15,9 Mio. € im Jahr 2022. Dies ist im Wesentlichen auf die im Jahr 2023 volumenmäßig eingebremste Modernisierung zurückzuführen.

Die **organische Mietsteigerung** (zwölf Monate rollierend) betrug im Jahr 2023 insgesamt 3,4 % (2022: 3,0 %). Sie ergibt sich aus einer **Like-for-like-Mietsteigerung** in Höhe von 3,2 % (2022: 2,7 %) und einer Mietsteigerung durch Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen in Höhe von 0,2 % (2022: 0,3 %).

Per Dezember 2023 lag die durchschnittliche monatliche Ist-Miete im Segment Rental bei 7,72 € pro m² gegenüber 7,48 € pro m² per Ende Dezember 2022.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde die **Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungsstrategie** an die aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen angepasst. Die nachfolgende Übersicht stellt Details zu Instandhaltung, Modernisierung und Neubau dar.

Die operativen Kosten im Segment Value-add lagen im Geschäftsjahr 2023 mit 18,4 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 29,0 Mio. €.

Das **Adjusted EBITDA Value-add** lag mit 10,6 Mio. € im Jahr 2023 um 24,8 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 14,1 Mio. €.

Segment Recurring Sales

Im **Segment Recurring Sales** lagen die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2023 mit 12,8 Mio. € bzw. volumenbedingt mit 57 Wohnungsverkäufen (2022: 145) 71,7 % unter dem Vergleichswert 2022 von 45,3 Mio. €. Der Verkehrswert-Step-up lag im Jahr 2023 mit 24,4 % unter dem Vergleichswert von 54,1 % im Jahr 2022.

Im Segment Recurring Sales lagen die Vertriebskosten im Jahr 2023 mit 1,2 Mio. € volumenbedingt 7,7 % unter dem Vergleichswert im Jahr 2022 von 1,3 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Recurring Sales** lag im Geschäftsjahr 2023 mit 1,3 Mio. € 91,1 % unter dem Vergleichswert 2022 von 14,6 Mio. €.

Ferner sind im Jahr 2023 im Rahmen der Bestandsbereinigung 317 Einheiten aus dem Portfolio Non Core/Sonstiges (2022: 11.676) mit Gesamterlösen in Höhe von 23,9 Mio. € (2022: 1.725,7 Mio. €) veräußert worden. Der Verkehrswert-Step-up bei Non Core/Sonstiges lag mit 1,7 % im Jahr 2023 über dem Vergleichswert des Vorjahres von -0,6 %. Der Vorjahreswert war im Wesentlichen durch die geringe Marge im veräußerten Berlin-Portfolio bestimmt.

Segment Development

Im Bereich Development to sell wurden im Geschäftsjahr 2023 215 Einheiten (2022: 80 Einheiten) fertiggestellt. Die Erlöse aus der Veräußerung von Developmentobjekten to sell lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 155,0 Mio. € (2022: 13,6 Mio. €). Der resultierende Rohertrag aus Development to sell betrug im Geschäftsjahr 2023 13,0 Mio. € (2022: 1,1 Mio. €).

Die operativen Kosten Development lagen im Jahr 2023 mit 31,1 Mio. € über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2,8 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA im Segment Development** lag im Jahr 2023 bei -15,2 Mio. € gegenüber -0,3 Mio. € im Vorjahr.

Im Bereich Development to hold wurden im Geschäftsjahr 2023 113 Einheiten (2022: 319 Einheiten) fertiggestellt. Der Ausweis des Ergebnisbeitrages aus Erstbewertung

dieser Objekte (Rohertrag Development to hold) in Höhe von -6,6 Mio. € (2022: 9,5 Mio. €) erfolgt seit Ende des 4. Quartals 2023 im Bewertungsergebnis und damit außerhalb des Adjusted EBITDA.

Group FFO

Im Geschäftsjahr 2023 lag der **Group FFO** mit 521,8 Mio. € um 3,3 % unter dem Wert des Vorjahres von 539,6 Mio. €. Das **Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)** lag mit 634,8 Mio. € um 1,0 % über dem Vorjahreswert von 628,5 Mio. €.

Die im Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 17,0 Mio. € gegenüber 76,5 Mio. € im Vorjahr.

Überleitungsrechnungen

Das **Finanzergebnis** (ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen) veränderte sich von 3,8 Mio. € im Jahr 2022 auf -98,5 Mio. € im Jahr 2023.

Aus dem Finanzergebnis leitet sich der Zinsaufwand FFO wie folgt ab:

Überleitung Finanzergebnis/Zinsaufwand FFO

Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Zinserträge	77,1	86,5	12,2
Zinsaufwendungen	-73,6	-185,7	>100
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	0,3	0,7	>100
Finanzergebnis *	3,8	-98,5	-
Anpassungen:			
Sonstiges Finanzergebnis ohne Beteiligungsergebnis	-0,3	-0,7	>100
Effekte aus der Bewertung von Zins- und Währungsderivaten	-52,9	24,8	-
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	1,1	-	-100,0
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	7,8	7,2	-7,7
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	0,8	1,7	>100
Zinsabgrenzungen/Sonstige Effekte	-38,8	-28,5	-26,5
Zinszahlungssaldo	-78,5	-94,0	19,7
Korrektur Zinsabgrenzungen	24,8	27,5	10,9
Zinsaufwand FFO	-53,7	-66,5	23,8

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

Das Periodenergebnis lag im Jahr 2023 bei -2.761,1 Mio. € im Vergleich zu -445,7 Mio. € im Jahr 2022. Maßgeblich hat dazu im Jahr 2023 das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties mit 3.722,2 Mio. € (2022: 825,3 Mio. €) beigetragen.

Das Periodenergebnis leitet sich gemäß nachfolgender Darstellung auf den Group FFO über:

Überleitung Periodenergebnis/Group FFO

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Periodenergebnis	-445,7	-2.761,1	>100
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	32,8	333,5	>100
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-412,9	-2.427,6	>100
Finanzergebnis *	-3,8	98,5	-
Ertragsteuern	-187,3	-991,7	>100
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)	160,2	132,6	-17,2
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	167,2	75,1	-55,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	825,3	3.722,2	>100
Sondereinflüsse	76,5	17,0	-77,8
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-7,5	0,3	-
Sonstiges	10,8	8,4	-22,2
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	628,5	634,8	1,0
Zinsaufwand FFO***	-53,7	-66,5	23,8
Laufende Ertragsteuern FFO	-35,2	-46,5	32,1
Group FFO (fortgeführte Geschäftsbereiche)*	539,6	521,8	-3,3
Group FFO pro Aktie in €****	1,36	1,31	-3,6

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen.

** Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

*** Inkl. Finanzerträge aus Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen.

**** Basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Im Rahmen der Umstellung des **Steuerungssystems 2024** im Geschäftsjahr 2024 wird der Group FFO als wesentliche Steuerungsgröße durch das **Adjusted EBT** ersetzt. Es leitet sich wie folgt aus dem Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) über.

Überleitung Adjusted EBITDA Total/Adjusted EBT

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)	628,5	634,8	1,0
Bereinigtes Netto-Finanzergebnis	-52,9	-67,3	27,2
Zwischengewinne/-verluste	-	-	-
Planmäßige Abschreibungen*	-36,9	-21,4	-42,0
Adjusted EBT	538,7	546,1	1,4
Adjusted EBT pro Aktie**	1,36	1,38	1,4

* Abschreibungen auf Konzessionen/Schutzrechte/Lizenzen, selbst erstellte Software, selbstgenutzte Immobilien, technische Anlagen und Maschinen, sowie andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung.

** Basierend auf der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Aktien.

Der **Operativen Free Cash-Flow (OFCF)** stellt sich wie folgt dar:

Überleitung Adjusted EBT/Operating Free Cash-Flow

in Mio. €	2022	2023	Veränderung in %
Adjusted EBT	538,7	546,1	1,4
Planmäßige Abschreibungen	36,9	21,4	-42,0
Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Sonderzahlungseffekte)	-81,5	-219,9	>100
Buchwertabgänge Recurring Sales	29,4	10,3	-65,0
Substanzwahrende Investitionen	-66,4	-57,3	-13,7
Dividenden und Auszahlungen an Nicht-beherrschende Anteilseigner (Minderheiten)	-13,5	-6,2	-54,1
Ertragsteuerzahlungen gem. Kapitalflussrechnung (bereinigt um Ertragsteuern des Nicht-Kerngeschäfts)	-86,9	-27,2	-68,7
Operating Free Cash-Flow	356,7	267,2	-25,1

Vermögenslage

Konzernbilanzstruktur

Konzernbilanzstruktur

	31.12.2022		31.12.2023	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	28.920,8	91,7	24.066,4	88,5
Kurzfristige Vermögenswerte	2.610,0	8,3	3.119,6	11,5
Aktiva	31.530,8	100,0	27.186,0	100,0
Eigenkapital	16.775,1	53,2	13.998,2	51,5
Langfristige Schulden	13.815,0	43,8	12.394,3	45,6
Kurzfristige Schulden	940,7	3,0	793,5	2,9
Passiva	31.530,8	100,0	27.186,0	100,0

Wesentlich ist die Entwicklung im **langfristigen Vermögen** mit einem Rückgang der Investment Properties um 4.280,4 Mio. € aufgrund der vorgenommenen Wertberichtigung. Der Rückgang der langfristigen finanziellen Vermögenswerte von 811,4 Mio. € um 249,8 Mio. € auf 561,6 Mio. € ist überwiegend geprägt durch die Rückzahlung des langfristigen Anteils der Ausleihung an die Vonovia SE.

Das **kurzfristige Vermögen** erhöhte sich von 2.610,0 Mio. € um 503,3 Mio. € auf 3.113,3 Mio. €. Dies ist vor allem auf den Ausweis der Vermögenswerte des Pflegesegments als **aufgegebener Geschäftsbereich** in Höhe von 770,1 Mio. € zurückzuführen. Veränderungen ergaben sich darüber hinaus bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen,

deren Anstieg um 110,3 Mio. € sich überwiegend aus höheren Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten sowie Mietforderungen ergibt.

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte verringern sich von 1.019,0 Mio. € um 332,9 Mio. € auf 686,1 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch die Rückzahlung des kurzfristigen Anteils der Ausleihung an die Vonovia SE. Der Bestand an **Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten** verringerte sich auf 157,1 Mio. € gegenüber 184,3 Mio. € zum 31. Dezember 2022.

Zum 31. Dezember 2023 betrug der **Gross Asset Value (GAV)** des Immobilienvermögens 24.658,4 Mio. €. Dies

entspricht 90,7 % des Gesamtvermögens im Vergleich zu 28.292,4 Mio. € oder 89,7 % zum Jahresende 2022.

Der Rückgang des **Eigenkapitals** von 16.775,1 Mio. € um 2.748,5 Mio. € auf 14.026,6 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis in Höhe von -2.761,1 Mio. €.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt 51,6 % im Vergleich zu 53,2 % am Jahresende 2022.

Nettovermögen (NAV)

Zum Jahresende 2023 lag der NAV mit 16.976,6 Mio. € um 16,6% unter dem Wert zum Jahresende 2022

Die **Schulden** verringerten sich von 14.755,7 Mio. € um 1.602,6 Mio. € auf 13.153,1 Mio. €. Die Summe der kurzfristigen originären Finanzschulden verringerte sich von 8.474,2 Mio. € um 225,9 Mio. € auf 8.248,3 Mio. €, die der kurzfristigen originären Finanzschulden von 501,7 Mio. € um 267,7 Mio. € auf 234,0 Mio. €.

Die latenten Steuerschulden verringerten sich um 1.107,0 Mio. € (2022: 250,2 Mio. €).

von 20.361,0 Mio. €. Der NAV pro Aktie entwickelte sich von 51,30 € zum Jahresende 2022 auf 42,77 € Ende 2023.

Nettovermögendarstellung (NAV)

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023	Veränderung in %
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	16.299,6	13.611,1	-16,5
Latente Steuern auf Investment Properties*	4.272,6	3.398,6	-20,5
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-46,4	-32,6	-29,7
Goodwill	-140,0	-	-100,0
Immaterielle Vermögenswerte	-24,8	-0,5	-98,0
NAV**	20.361,0	16.976,6	-16,6
NAV pro Aktie in €**	51,30	42,77	-16,6

* Anteil für Hold-Portfolio.

** Basierend auf der neuen Definition für 2022 ohne Hinzurechnung von Erwerbsnebenkosten. NAV pro Aktie basierend auf den zum jeweiligen Stichtag dividendenberechtigten Aktien.

Verkehrswerte

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Deutsche Wohnen beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Neben den unterjährigen Neubewertungen erfolgte zum Jahresende 2023 eine Neubewertung des kompletten Portfolios.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist weiterhin stärker als das Angebot und wirkte sich im Jahr 2023 positiv auf die Mietentwicklung aus. Unsere Einschätzung ist, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Abgeleitet aus Marktdaten setzen wir daher in der Bewertung bei der Marktmietentwicklung eine Steigerung von durchschnittlich 2,9 % in den nächsten zehn Jahren an. Darüber hinaus steigern die Investitionen in energetische Modernisierungen unserer Gebäude und die Verbesserung der Wohnungsausstattung den Marktwert unserer Immobilien. Überkompensiert wurden diese positiven Effekte durch die weiterhin gestiegenen Renditeerwartungen von Immobilienkäufern. In Summe ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein geringerer Verkehrswert unseres Immobilienbestands und eine Entwicklung, bereinigt um An- und Verkäufe, in Höhe von -13,3

%. Das Wohnimmobilienportfolio von Deutsche Wohnen wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch den unabhängigen Gutachter Jones Lang LaSalle SE bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert lag auf dem Niveau des internen Bewertungsergebnisses.

Für die Pflegeimmobilien wurde der beizulegende Zeitwert durch den externen Bewerter W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt.

Regelmäßige Verkehrswertermittlung schafft transparente Bewertung des Immobilienbestands

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten dient nach innen als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögensgegenstände.

Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13 sowie in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee.

Deutsche Wohnen bewertet ihr Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, Immobilienverband Deutschland) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt etc.) abgeleitet.

Auf der Kostenseite werden Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten berücksichtigt. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten und Mietausfall. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt. Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio werden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Kapitalisierungszinssätze angesetzt.

Die Einzelheiten zur Bilanzierung und Bewertung der Investment Properties erörtern wir ausführlich im Konzernanhang (siehe → [\[D25\] Investment Properties](#)).

Der Verkehrswert des Immobilienbestands von Deutsche Wohnen mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen sowie Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücken mit vergebenen Erbbaurechten sowie Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 24.461,1 Mio. € (2022: 28.356,1 Mio. €). Die Verkehrswertermittlung führte insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von -3.722,2 Mio. € (2022: -825,3 Mio. €).

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Eckdaten der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	2022	2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	364,9	384,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5,2	291,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-862,5	-658,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-492,4	17,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	676,7	184,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inklusive aufgebener Geschäftsbereiche)	184,3	201,5
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	44,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	184,3	157,1

Der Cashflow aus **betrieblicher Tätigkeit** betrug 384,8 Mio. € für das Jahr 2023, im Vergleich zu 364,9 Mio. € im Jahr 2022.

Der Cashflow aus **Investitionstätigkeit** zeigt für das Jahr 2023 eine Nettoeinzahlung in Höhe von 291,3 Mio. €. Die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties betragen -356,8 Mio. € im Jahr 2023, im Vergleich zu -799,5 Mio. € im Vorjahr. Gegenläufig konnten Einzahlungen aus Bestandsverkäufen in Höhe von 18,6 Mio. € vereinnahmt werden (2022: 1.684,9 Mio. €).

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** enthält Auszahlungen für reguläre und außerplanmäßige Tilgungen finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von -472,9 Mio. € (2022: -735,5 Mio. €) sowie gegenläufig Einzahlungen aus der Aufnahme finanzieller Verbindlichkeiten in Höhe von - Mio. € (2022: 40,0 Mio. €). Die Zinszahlungen im Jahr 2023 betragen 148,8 Mio. € (2022: 118,7 Mio. €), Auszahlungen an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE und nicht beherrschende Anteilseigner -16,5 Mio. € (2022: -15,9 Mio. €).

Die Nettoveränderung der **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betrug -17,2 Mio. €.

Finanzierung

Rückzahlung von besicherten Finanzierungen von Deutsche Wohnen

Deutsche Wohnen hat im März 2023 besicherte Finanzierungen in Höhe von 281,8 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Zum Stichtag stellen sich unsere wesentlichen Verschuldungskennzahlen wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023	Veränderung in %
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	8.975,9	8.518,0	-5,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-184,3	-201,6	9,4
Net Debt	8.791,6	8.316,4	-5,4
Forderungen/Anzahlungen aus Verkäufen	-293,0	-495,9	69,2
Bereinigtes Net Debt	8.498,6	7.820,5	-8,0
Verkehrswert des Immobilienbestands	28.356,1	24.461,1	-13,7
Darlehen an Immobilien und Grundstücke haltende Gesellschaften	1.671,9	1.134,3	-32,2
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	208,0	160,1	-23,0
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands	30.236,0	25.755,5	-14,8
LTV	28,1%	30,4%	2,3 pp
Net Debt*	8.901,6	8.084,0	-9,2
Adjusted EBITDA Total**	628,5	634,8	1,0
Net Debt/EBITDA	14,2x	12,7x	-1,4x

* Durchschnitt über fünf Quartale.

** Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahldefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

Die geforderten Finanzkennzahlen (Berechnung gemäß Definitionen aus den Finanzierungsdokumentationen) wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	Schwellenwert	31.12.2022	31.12.2023	Veränderung in %
Total Financial Debt/		8.791,6	8.316,4	-5,4
Total Assets		31.530,8	27.186,0	-13,8
LTV	< 60,0%	27,9%	30,6%	2,7 pp
LTM Adjusted EBITDA/*		701,8	634,8	-9,5
LTM Net Cash Interest		79,7	94,0	17,9
ICR	> 1,8x	8,8x	6,8x	-1,5x

* Wie 2022 berichtet.

Wirtschaftliche Entwicklung der Deutsche Wohnen SE

(Berichterstattung auf Basis des HGB)

Grundlagen

Die Deutsche Wohnen SE ist im Handelsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRB 190322 B eingetragen. Der **Sitz des Unternehmens** befindet sich in der Mecklenburgische Straße 57 in 14197 **Berlin**. Die Gesellschaft wird im regulierten Markt im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und im Xetra notiert.

Der **Hauptaktionär** der Deutsche Wohnen SE ist mit 87,6 % die **Vonovia SE** (nachfolgend kurz: Vonovia) mit Sitz in Bochum. Die Deutsche Wohnen SE ist damit eine **abhängige Gesellschaft**, Vonovia ist damit herrschende Gesellschaft im Sinne des § 17 AktG. Es existiert kein Unternehmensvertrag im Sinne des § 291 ff. AktG. Die Deutsche Wohnen SE erstellt demzufolge einen **Abhängigkeitsbericht** nach § 312 AktG i.V.m. Art. 9 Abs. 1 lt. c) ii) SE-VO; die Schlussklärung dieses Abhängigkeitsberichts ist in diesem zusammengefassten Lagebericht wiedergegeben.

Die Deutsche Wohnen SE ist die **Konzernobergesellschaft** des Deutsche Wohnen Konzerns und nimmt in diesem die Funktion der **Managementholding** wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und deren Umsetzung in unternehmerische Ziele verantwortlich. Sie übernimmt für die Gruppe Bewirtschaftungs-, Projektentwicklungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement.

Die Beschreibung der **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage** der Gesellschaft lehnt sich im Wesentlichen an die Berichterstattung des Deutsche Wohnen **Konzerns** an. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Wohnen SE als Managementholding ist letztendlich bestimmt durch das Vermögen der Konzerngesellschaften und deren Fähigkeit zur Erwirtschaftung nachhaltiger positiver Ergebnisbeiträge sowie positiver Cashflows. Das Risikoprofil der Gesellschaft stimmt somit im Wesentlichen mit dem des Konzerns überein.

Die Sicht auf die Lage der Gesellschaft kommt somit durch die zuvor für den Konzern von Deutsche Wohnen gegebene Berichterstattung zum Ausdruck.

Die Bündelung von gleichartigen Aktivitäten in einer integrierten Prozess- und Systemlandschaft zusammen mit Vonovia erfolgte mit dem Ziel, für beide Unternehmen Synergien durch entsprechende Harmonisierungs- und

Skalenerträge zu generieren. Dabei wurden die Anforderungen an eine Good Corporate Governance im faktischen Konzern jederzeit gewahrt und durch entsprechende vertragliche Rahmenbedingungen sichergestellt.

Diese vertraglichen Rahmenwerke umfassen eine Vertraulichkeitsvereinbarung, ein Relationship Agreement, den Beitritt zum Rahmengeschäftsbesorgungsvertrag sowie verschiedene Einzelverträge.

Das **Relationship Agreement** zur Regelung ihrer Beziehungen und zur weiteren Ausdetaillierung ihrer Kooperation wurde am 16. Mai 2022 geschlossen. Es regelt im Interesse beider Parteien die Umsetzung der im Business Combination Agreement vom 1. August 2021 niedergelegten Grundsätze zur Schaffung eines europaweit führenden Immobilienunternehmens und zur Verbesserung der Effizienz sowie der Hebung von Synergien (insbesondere auch zum Vorteil von Deutsche Wohnen) im Rahmen der Integration. Zudem dient das Relationship Agreement der Ermöglichung einer effektiven Konzernleitung und Compliance-Organisation durch Vonovia im faktischen Konzern, um u. a. die konzernweite Einhaltung des geltenden Rechts zu gewährleisten.

Der Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE wurde nach den Vorschriften des **Handelsgesetzbuchs** (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Deutsche Wohnen SE als große Kapitalgesellschaft.

Der **Jahres- und Konzernabschluss** sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im elektronischen Unternehmensregister veröffentlicht.

Die Deutsche Wohnen SE und ihre Tochtergesellschaften werden in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen.

Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE hatte im Jahr 2022 entschieden, dass durch das Zusammengehen mit Vonovia auch eine Harmonisierung in der Managementstruktur erfolgt und die Geschäfte von Deutsche Wohnen ab dem Jahr 2022 in den Segmenten Rental für Wohnungsbewirtschaftung, Value-add für wohnungsnaher Dienstleistungen, Recurring Sales für Verkauf sowie Development für Neubau und Pflege gesteuert werden.

Geschäftsverlauf 2023

Das Jahr 2023 stand auch unter dem Zeichen des **Vollzugs der Integration** der Prozesse und Systeme auf die Vonovia System- und Prozessplattform zur Realisierung der angestrebten Synergiepotenziale.

Im Rahmen dieser Integrationsmaßnahmen wurden auch Geschäftsaktivitäten in deutlichem Volumen auf der Basis von Geschäftsbesorgungsverträgen auf die Vonovia bzw. deren Tochtergesellschaften übertragen. Damit einher ging auch der Übergang von Mitarbeitern, sodass in der Deutsche Wohnen SE lediglich eine Kernbelegschaft für die originären Gesellschaftsaufgaben verblieb.

Durch diese Verlagerungen im Rahmen des Vollzugs der Integration, aber auch aufgrund von Sondereffekten sind die **Vorjahresvergleiche**, insbesondere in der Gewinn- und Verlustrechnung nur eingeschränkt aussagefähig.

Die **Pflegeaktivitäten von Deutsche Wohnen** wurden im Zuge des Zusammenschlusses einer strategischen Analyse unterzogen mit dem Ergebnis, dass die Pflegeaktivitäten nicht mehr Teil der Strategie von Deutsche Wohnen sein werden. In der Konzernberichterstattung werden die Pflegeaktivitäten als nicht fortgeführte bzw. aufgegebene Aktivitäten ausgewiesen.

Die Deutsche Wohnen SE verfügt analog zu Vonovia über ein sogenanntes Investment-Grade-Rating der Ratingagenturen S&P, welches am 5. September 2023 das BBB+/A-2 Rating mit stabilem Ausblick bestätigt hat.

Am 4. Januar 2022 hatte die Deutsche Wohnen SE ein Darlehen zu Drittvergleichsgrundsätzen an die Vonovia SE in Höhe von 1.450 Mio. € ausgereicht. Dieses valuterte zum 31. Dezember 2023 mit 320 Mio. €.

Ertragslage der Deutsche Wohnen SE

Die Gesellschaft erwirtschaftet regelmäßig **Erträge** aus der Abrechnung von erbrachten Serviceleistungen, Beteiligungserträge aus Dividendenausschüttungen der Konzerngesellschaften und Erträge aus der Vereinnahmung von Ergebnissen aus Ergebnisabführung. Ergebnisabführungsverträge bestehen u. a. mit den Bestandgesellschaften wie den Servicegesellschaften, die ihrerseits Erträge aus der Abrechnung von erbrachten Leistungen an die Immobiliengesellschaften erzielen.

Die vereinnahmten Beteiligungserträge beruhen auf den jeweiligen ausschüttungsfähigen Überschüssen von Tochterunternehmen, die ihrerseits auf **Basis handelsrechtlicher Rechnungslegungsvorschriften** ermittelt werden. Diese unterscheiden sich von den IFRS-Rechnungslegungsvorschriften im Wesentlichen dadurch, dass unter der IFRS-Rechnungslegung das Zeitwertprinzip stärker zum Tragen kommt als das Anschaffungskostenprinzip der handelsrechtlichen Rechnungslegung.

Im Rahmen der Konzernrechnungslegung nach IFRS werden die Immobilien einer periodischen Neubewertung unterzogen. Nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften wird das Anlagevermögen zu fortgeführten An-

schaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bilanziert. Zusätzlich unterscheiden sich insbesondere die jeweiligen Aktivierungsregeln.

Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Personal- und Verwaltungsaufwendungen zur Wahrnehmung der Managementholdingfunktion sowie aus auszugleichenden Verlusten im Rahmen von Ergebnisabführungsverträgen.

Das **Finanzergebnis** ist geprägt durch die Konzernfinanzierung und das Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen.

Der **Geschäftsverlauf 2023** und damit das Jahresergebnis 2023 war wie im Vorjahr ganz wesentlich durch Sondereffekte beeinflusst. Die Deutsche Wohnen SE schloss dadurch das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 912,9 Mio. € ab.

Dieser hohe **Jahresüberschuss** des Jahres 2023 resultiert ursächlich im Wesentlichen aus dem hohen Beteiligungsergebnis im Finanzergebnis durch Gewinnabführungen in Höhe von 1.335,2 Mio. € insbesondere aufgrund der Auskehrung von Gewinnvorträgen in den Tochtergesellschaften. Die Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von 367,6 Mio. € betrafen Sondereffekte wie Wertberichtigungen auf Developmentprojekte in der GSW Immobilien AG, Wertberichtigungen auf Anteile, Integrationskosten sowie Wertberichtigungen auf Pflegeimmobilien. Das Finanzergebnis enthält ferner Wertberichtigungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen im Wesentlichen des Pflegesegments in Höhe von 67,8 Mio. €.

Die Ausschüttung der GSW Immobilien AG betrug wie im Vorjahr rund 74,2 Mio. €. Die Zinserträge enthalten 18,0 Mio. € an Zinserträgen auf die Ausleihung an Vonovia.

Aufgrund der **Verlagerung von Geschäftsaktivitäten** auf die Plattform von Vonovia sanken die Umsatzerlöse aus der Entgelteverrechnung für Bewirtschaftungs- und Serviceleistungen an die Konzerngesellschaften entsprechend deutlich um 36,6 Mio. €, da die Entgelteverrechnung seit 2023 direkt durch Vonovia an die Tochtergesellschaften von Deutsche Wohnen für erbrachte Bewirtschaftungs- und Serviceleistungen erfolgt.

Ebenso sanken die **Personalaufwendungen** infolge der Übernahme der Mitarbeiter durch Vonovia-Konzerngesellschaften sowie durch im Vergleich zu 2022 geringeren Sonderzahlungen um insgesamt 22,8 Mio. € auf 7,5 Mio. €. Umgekehrt stiegen die berechneten Kosten für Personalgestaltung auf rund 1,0 Mio. €.

Die **Abschreibungen** verminderten sich volumenbedingt um 2,2 Mio. € und betrugen für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt 2,0 Mio. €.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** verringerten sich um 12,4 Mio. € und beliefen sich für das Jahr 2023 auf 59,8 Mio. €. Sie enthielten im Vorjahr einen Sondereffekt aus der Abwertung von Forderungen im Rahmen des Verkaufs eines Portfolios an CBRE. Weiterhin enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Beratungskosten für die strategische Überprüfung der Pflegeaktivitäten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** erhöhten sich um 7,9 Mio. € aufgrund von Sondereffekten wie Buchgewinnen aus dem Verkauf von Anlagevermögen und der Auflösung von Rückstellungen.

Der **Steueraufwand** des Jahres 2023 beträgt 47,6 Mio. € nach 8,6 Mio. € im Vorjahr. Die Deutsche Wohnen SE ist als Organträgerin einer steuerlichen Organschaft Schuldnerin der betreffenden Ertragsteuern.

Der Vorstand schlägt vor, zur Stärkung der Eigenkapitalbasis aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 912.887.410,91 € einen Betrag in Höhe von 456.443.705,46 € gem. § 58 Abs. 2 AktG in **andere Gewinnrücklagen** gem. §158 Abs. 1 Nr. 4 d) AktG einzustellen.

Nach Verrechnung des verbleibenden Betrags in Höhe von 456.443.705,46 € mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 5.000.000,05 € ergibt sich ein **Bilanzgewinn** für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 461.443.705,51 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 461.443.705,51 € einen Betrag in Höhe von 0,04 € pro ausstehende Aktie, insgesamt 15.877.399,40 €, an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und weitere 440.000.000,00 € zur Stärkung des Eigenkapitals im Sinne der Strategie in andere Gewinnrücklagen einzustellen sowie den verbleibenden Betrag in Höhe von 5.566.306,11 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Ergebnisdarstellung

in Mio. €	2022	2023
Umsatzerlöse	41,2	4,6
sonstige betriebliche Erträge	2,4	10,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-	-1,0
Personalaufwand	-30,2	-7,5
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4,2	-2,0
Übrige Verwaltungsaufwendungen	-72,3	-59,8
Ergebnis vor Finanzergebnis und Steuern	-63,1	-55,4
Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	32,2	1.335,2
Beteiligungserträge	74,2	74,2
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-0,3	-67,9
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	52,2	105,6
Zinsen und ähnliche Erträge	26,1	118,9
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	-362,8	-367,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-63,3	-182,5
Finanzergebnis	-241,7	1.015,9
Steuern	-8,6	-47,6
Jahresüberschuss (i. Vj. Jahresfehlbetrag)	-313,4	912,9

Vermögens- und Finanzlage der Deutsche Wohnen SE

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** verringerten sich um 3,2 Mio. € aufgrund geringerer EDV-Hard- und Softwareausstattung infolge des Zusammenschlusses mit Vonovia.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** verringerten sich aufgrund von Wertberichtigungen um 67,8 Mio. €.

Der **Konzernfinanzierungssaldo** verbesserte sich zugunsten der Deutsche Wohnen SE um 936,4 Mio. € auf 3.971,9 Mio. €. Die liquiden Mittel stiegen um 37,8 Mio. € und die Finanzschulden mit Dritten sanken um 495,4 Mio. € auf 3.031,1 Mio. €, sodass sich die Nettoschulden der Deutsche Wohnen SE von im Vorjahr 390,6 Mio. € um insgesamt 1.469,7 Mio. € in eine Nettoanlageposition verwandelten.

Die **Rückstellungen** betragen zum Jahresende 68,7 Mio. € im Vergleich zu 69,2 Mio. € im Vorjahr. Von den Rückstellungen zum 31. Dezember 2023 entfielen auf Pensionsrückstellungen 1,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 1,8 Mio. €) und auf Ertragsteuerrückstellungen 22,6 Mio. € (31. Dezember 2022: 14,6 Mio. €). Die übrigen Rückstellungen sanken per Saldo im Vergleich zum 31. Dezember 2022 um 7,6 Mio. €.

Das **Eigenkapital** erhöhte sich im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss in Höhe von 912,9 Mio. € auf 4.997,6 Mio. €.

Vermögenslage

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023	in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Aktiva			Passiva		
Finanzanlagevermögen	7.942,3	9.584,0	Eigenkapital	4.100,6	4.997,6
Übriges Anlagevermögen	8,8	5,6	Rückstellungen	69,2	68,7
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.649,2	5.185,3	Anleihen	3.526,5	3.020,9
Übrige Forderungen und Vermögensgegenstände	229,1	216,2	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.176,6	6.485,7
Liquide Mittel	100,4	138,2	Übrige Verbindlichkeiten	56,9	556,4
Bilanzsumme	9.929,8	15.129,3	Bilanzsumme	9.929,8	15.129,3

Der operative **Cashflow** ist geprägt durch die Erlöse und Aufwendungen im Rahmen der Erbringung der Managementholdingfunktionen. Nennenswerte investive Cashflows liegen für die Deutsche Wohnen SE nur bei Akquisitionen vor. Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten resultieren regelmäßig aus den Veränderungen der Konzernfinanzierung und aus der Aufnahme bzw. Rückführung von Fremdfinanzierungen.

Mitarbeiter der Deutsche Wohnen SE

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich 52 Mitarbeiter (2022: 207) in der Gesellschaft beschäftigt, davon waren 45 Vollzeit- und 7 Teilzeitkräfte. Im Rahmen des Zusammenschlusses mit Vonovia wurden zum 1. Januar 2023 Mitarbeiter in die Servicefunktionen von Vonovia abgegeben. Die verbliebenen Mitarbeiter verantworten die Kernfunktionen der Deutsche Wohnen SE als Konzernmuttergesellschaft.

Chancen und Risiken der Deutsche Wohnen SE

Die voraussichtliche Entwicklung der Deutsche Wohnen SE im Geschäftsjahr 2024 hängt wesentlich von der Entwicklung des Gesamtkonzerns und dessen Chancen- und Risikolage ab. Diese Darstellung ist Gegenstand des Chancen- und Risikoberichts des Konzerns, und folglich gelten die dort getätigten Aussagen zur Chancen- und Risikolage des Konzerns auch für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE, wo sich die Risiken in der Bewertung des Finanzanlagevermögens sowie in der Höhe der von Tochterunternehmen vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse auswirken können.

Prognose der Deutsche Wohnen SE

Da die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft allein durch die Fähigkeit der Konzerngesellschaften bestimmt wird, nachhaltig positive Ergebnisbeiträge und Cashflows zu erwirtschaften, wird an dieser Stelle auf den Prognosebericht des Konzerns verwiesen. Wichtigster finanzieller Leistungsindikator für den Jahresabschluss der Deutsche Wohnen SE ist das Jahresergebnis.

Das **Ergebnis 2023** der Gesellschaft ist wesentlich durch Sondereffekte aus den "Up-Stream"-Ausschüttung von Tochtergesellschaften sowie Wertberichtigungen auf Beteiligungsansätze von Konzerngesellschaften geprägt. Ohne Berücksichtigung der Sondereffekte läge der Jahresüberschuss 2023 aufgrund des negativen operativen Ergebnisses, aber eines positiven Finanzergebnisses durch Zinserträge und Dividenden im positiven unteren zweistelligen Millionenbereich.

Bereinigt um das Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen, sowie um die Abschreibungen auf Finanzanlagen befindet sich das Ergebnis 2023 im Korridor des prognostizierten Wertes.

Das Ergebnis für das **Geschäftsjahr 2024** wird wiederum durch die auf Basis der Beteiligungserträge und auf Basis der durch Ergebnisabführungsverträge vereinnahmten bzw. ausgeglichenen Ergebnisse der Tochtergesellschaften, durch Erträge aus Serviceleistungen sowie die Aufwendungen aus Personal- und Verwaltungskosten und aus dem Finanzergebnis geprägt sein.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2024, dass das Finanzergebnis wiederum das operative Ergebnis – beide ohne Sondereffekte – übersteigen wird und somit die Gesellschaft ein Jahresergebnis 2024 im unteren zweistelligen Millionenbereich ausweisen wird.

Es ist beabsichtigt, für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende von 0,04 € pro Aktie an die Aktionäre auszuschütten.

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund der soliden Finanzierung, des damit verbundenen ausgewogenen Fälligkeitsprofils und der durch die ratinggestützten Anleihefinanzierungen gewonnenen Finanzierungsflexibilität mit Blick auf organisches wie auch externes Wachstum als positiv dar. Fortlaufende Verbesserungen an den Bewirtschaftungsprozessen, Verbesserungen im Value-add-Geschäft, fortgesetzten Recurring Sales sowie ein erfolgreiches Developmentgeschäft fördern eine kontinuierlich verbesserte Profitabilität.

Weitere gesetzliche Angaben

Corporate Governance

In der Erklärung zur Unternehmensführung berichten wir gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex bzw. gemäß § 289f HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung und zur Corporate Governance. Die Erklärung beinhaltet die Entsprechenserklärung, die Angabe zu Unternehmensführungspraktiken, die Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie wesentliche Corporate-Governance-Strukturen. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf der Internetseite www.deutsche-wohnen.com im Bereich Investor Relations veröffentlicht und nicht Bestandteil des Lageberichts.

Wir verstehen unter Corporate Governance die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung eines Unternehmens.

Vorstand und Aufsichtsrat wollen mit einer ausgewogenen Corporate Governance die Wettbewerbsfähigkeit der Deutsche Wohnen SE sichern, das Vertrauen des Kapitalmarkts und der Öffentlichkeit in das Unternehmen stärken und den Unternehmenswert nachhaltig steigern. Als große Immobiliengesellschaft haben wir dabei auch die besondere Bedeutung unseres unternehmerischen Verhaltens für die Gesellschaft im Blick.

Der Vorstand hat sich mit der Angemessenheit des eingerichteten Internen Kontrollsystems sowie des Risikomanagements befasst und dessen Wirksamkeit gewürdigt. Dabei hat sich der Vorstand davon überzeugt, auch auf Basis von Erörterungen mit der Internen Revision, dass die eingerichteten technischen und organisatorischen Vorkehrungen im Sinne von Kontrollen sicherstellen können, das Unternehmen vor Schäden durch Vermögensverlust, dolose Handlungen oder Fehlsteuerungen in allen wesentlichen Belangen zu bewahren. Als Maßstab dafür galten u. a. auch die Maßstäbe des Deutschen Corporate Governance Kodex der aktuellen Veröffentlichung aus dem Jahre 2022. Somit kam der Vorstand zu dem Schluss, dass das Interne Kontrollsystem in allen wesentlichen Belangen angemessen und wirksam ist. Dies wurde dem Aufsichtsrat entsprechend vorgetragen.*

Schlusserklärung des Vorstands gemäß § 312 Abs. 3 AktG

Die Deutsche Wohnen SE war im Geschäftsjahr 2023 ein von der Vonovia SE, Bochum, abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand von Deutsche Wohnen hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt, der die folgende Schlusserklärung enthält:

„Unsere Gesellschaft hat bei den in diesem Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2023 aufgeführten Rechtsgeschäfte und Maßnahmen nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

* Die Inhalte dieses Absatzes – insbesondere die Aussage zur Angemessenheit und Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems – sind nicht Bestandteil der gesetzlichen Jahres- und Konzernabschlussprüfung und sind entsprechend ungeprüft.

Erläuterung zur nichtfinanziellen Konzern- erklärung

Die Deutsche Wohnen SE wurde im Geschäftsjahr 2023 in den Konzernlagebericht der Vonovia SE und in die darin enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung einbezogen. Die Deutsche Wohnen SE hat von der Befreiung von der Pflicht zur Erweiterung des Lageberichts um eine nichtfinanzielle Erklärung gemäß §§ 289b Abs. 2, 315b Abs. 2 HGB für das Geschäftsjahr 2023 Gebrauch gemacht. Die nichtfinanzielle Konzernklärung der Vonovia SE ist auf der [Investor-Relations-Webseite](#) als Teil des Konzernlageberichts veröffentlicht.

Gezeichnetes Kapital und Aktien

Das Grundkapital der Deutsche Wohnen SE betrug per 31. Dezember 2023 400,3 Mio. € (Vorjahr: 400,3 Mio. €), eingeteilt in 400.296.988 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 € je Aktie. Die Deutsche Wohnen SE führt ausschließlich Inhaberaktien.

Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil der Aktionäre am Gewinn des Unternehmens. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich im Einzelnen aus den Regelungen des AktG, insbesondere aus Art. 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 12, 53a ff., 118 ff. und 186 AktG. Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Beteiligungen am Kapital, die 10,0% der Stimmrechte überschreiten

Nach § 33 Abs. 1 WpHG haben Aktionäre, die u. a. die Schwelle von 10,0% der Stimmrechte einer börsennotierten Gesellschaft erreichen, überschreiten oder unterschreiten, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich mitzuteilen. Diese Mitteilungen werden von der Deutsche Wohnen SE gemäß § 40 WpHG veröffentlicht. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital der Deutsche Wohnen SE, die die Schwelle von 10,0% der Stimmrechte überschreiten, wurden von der Vonovia SE mit Sitz in Bochum gemeldet. Zum 31. Dezember 2023 bestand eine direkte Beteiligung der Vonovia SE in Höhe von 86,87%.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023, eingetragen im Handelsregister am 12. September 2023, ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Juni 2028 um bis zu 120,0 Mio. € ein- oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 120.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023). Den Aktionären ist im Rahmen des genehmigten Kapitals grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Der Vorstand ist jedoch nach näherer Maßgabe der Satzung ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats für bestimmte Fälle auszuschließen.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde ursprünglich durch Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014 um weitere bis zu 15,0 Mio. € durch Ausgabe von bis zu 15.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2014/II). Diese bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien der Gesellschaft an die außenstehenden Aktionäre der GSW Immobilien AG („GSW“) gemäß den Bestimmungen des Beherrschungsvertrags zwischen der Gesellschaft und der GSW vom 30. April 2014, derzeit zu dem am 4. Juni 2015 gemäß § 5 Abs. 4 des Beherrschungsvertrags auf drei Stückaktien der GSW Immobilien AG gegen 7,0790 Stückaktien der Deutsche Wohnen SE angepassten Umtauschverhältnis. Soweit nach Maßgabe von § 5 Abs. 2 des Beherrschungsvertrags erforderlich, wird die Gesellschaft Aktienteilrechte in bar ausgleichen. Bis zum 31. Dezember 2021 wurde dieses Bedingte Kapital 2014/II teilweise ausgenutzt und besteht per 31. Dezember 2023 in Höhe von 5.719.348,00 € fort. Vor dem Kammergericht Berlin wird nun in zweiter Instanz ein Spruchverfahren gemäß § 1 Nr. 1 SpruchG zur Überprüfung der Angemessenheit von Ausgleich und Abfindung aufgrund entsprechender Anträge von einzelnen Aktionären der GSW geführt. Somit können GSW-Aktionäre gemäß § 305 Abs. 4 S. 3 AktG bis zwei Monate nach Bekanntmachung der letzten Entscheidung des Spruchverfahrens im Bundesanzeiger ihre GSW-Aktien gemäß den Bedingungen des Angebots bzw. der Entscheidung des Spruchverfahrens oder einer in diesem Zusammenhang gefundenen gütlichen Einigung in Deutsche Wohnen-Aktien tauschen. Falls durch das Gericht oder einen Vergleich ein höherer Ausgleich und/oder eine höhere Abfindung festgesetzt wird, können außenstehende Aktionärinnen und Aktionäre der GSW nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen eine Ergänzung ihrer Ausgleichs- beziehungsweise Abfindungsleistungen verlangen. In diesem Rahmen kann es weiterhin zur Aktienaussgabe kommen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um weitere bis zu 120,0 Mio. € durch Ausgabe von bis zu 120 Mio. neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2023). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien bei Ausübung von Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. bei der Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten an den Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die von der Gesellschaft oder abhängigen oder im Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Unternehmen aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023 bis zum 14. Juni 2028 begeben werden. Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats auf den Inhaber lautende Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) im Nennbetrag von bis zu 4,0 Mrd. € zu begeben und deren Gläubigern Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 120,0 Mio. € zu gewähren. Die Aktienausgabe wird nur insoweit durchgeführt, als von Wandlungsrechten aus Wandelschuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus den Schuldverschreibungen erfüllt werden und soweit nicht eigene Aktien, Aktien aus genehmigtem Kapital oder andere Leistungen zur Bedienung eingesetzt werden.

Die Befugnisse zum Erwerb eigener Aktien ergeben sich aus Art. 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit §§ 71 ff. AktG sowie zum Bilanzstichtag aus der Ermächtigung durch die Hauptversammlung vom 15. Juni 2023. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. Juni 2028 ermächtigt, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 9 Abs. 1 lit. c) (ii) SE-VO in Verbindung mit § 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft entsprechend den erteilten Maßgaben zu erwerben und zu verwenden. Die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, die diese bereits erworben hat und noch besitzt oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Die Ermächtigung darf nicht zum Zwecke des Handels in eigenen Aktien ausgenutzt werden.

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 15. Juni 2018 hat die Deutsche Wohnen SE im Zeitraum vom 15. November 2019 bis 14. September 2020 16.070.566 Aktien erworben (detaillierte Informationen sind im Internet

unter www.deutsche-wohnen.com/aktienrueckkauf abrufbar). Nach teilweiseem Verkauf verfügte die Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 noch über 3.362.003 eigene Aktien. Auf diese eigenen Aktien entfällt ein Grundkapital in Höhe von 3.362.003,00 €.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sowie Satzungsänderungen

Mitglieder des Vorstands werden gemäß Art. 9 Abs. 1, Art. 39 Abs. 2 SE-VO und §§ 84 und 85 AktG vom Aufsichtsrat bestellt und abberufen. Der Aufsichtsrat bestellt Vorstandsmitglieder der Deutsche Wohnen SE für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren. Eine erneute Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Satzung der Deutsche Wohnen SE ergänzt hierzu in § 8 Abs. 1 und 2, dass der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern besteht, ansonsten jedoch der Aufsichtsrat die Zahl der Vorstandsmitglieder bestimmt. Er kann stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen und ein Mitglied des Vorstands zum Vorstandsvorsitzenden oder zum Sprecher des Vorstands ernennen. Gemäß Art. 59 SE-VO beschließt grundsätzlich die Hauptversammlung über Änderungen der Satzung. Gemäß § 14 Abs. 3 S. 2 der Satzung bedürfen Satzungsänderungen, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit vorschreiben, einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen bzw., wenn mindestens die Hälfte des Grundkapitals vertreten ist, der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Zu Änderungen der Satzung, die lediglich die Fassung betreffen, ist der Aufsichtsrat gemäß § 179 Abs. 1 S. 2 AktG in Verbindung mit § 14 Abs. 5 der Satzung ermächtigt.

Change of Control-Klauseln und Entschädigungsvereinbarungen im Fall eines Übernahmeangebots

Die wesentlichen Vereinbarungen der Deutsche Wohnen SE, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels (Change of Control) stehen, betreffen vornehmlich Finanzierungsvereinbarungen. Für den Fall eines Kontrollwechsels sehen diese wie üblich für den Kreditgeber das Recht zur Kündigung und vorzeitigen Fälligestellung der Rückzahlung vor. Ein Kontrollwechsel hätte unter Umständen Auswirkungen auf die von der Deutsche Wohnen SE ausgegebenen Schuldverschreibungen, insbesondere Wandelschuldverschreibungen und Inhaberschuldverschreibungen, auf die bestehenden Kreditlinien und auf Kreditverträge, die von der Deutsche Wohnen SE oder Konzerngesellschaften mit Banken abgeschlossen wurden. Die jeweiligen Bedingungen enthalten marktübliche Vereinbarungen, die den Gläubigern das Recht zur vorzeitigen Kündigung bzw. Wandlung bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinne dieser Bedingungen einräumen.

Chancen und Risiken

Struktur und Instrumente des Risikomanagements

Das Marktumfeld und die gesetzlichen bzw. regulatorischen Rahmenbedingungen von Deutsche Wohnen verändern sich stetig. Deutsche Wohnen stellt sich darauf ein, indem sie ihre Strategie und in Verbindung damit ihre Geschäftstätigkeit kontinuierlich weiterentwickelt. Auch auf ESG-Einflüsse der verschiedensten Anspruchsgruppen stellt sich Deutsche Wohnen mit einer Justierung der entsprechenden ESG-Ziele ein. Mit diesen Veränderungen ergeben sich regelmäßig weitere Chancen und Risiken bzw. kann sich die Ausprägung bereits erkannter Chancen und Risiken ändern.

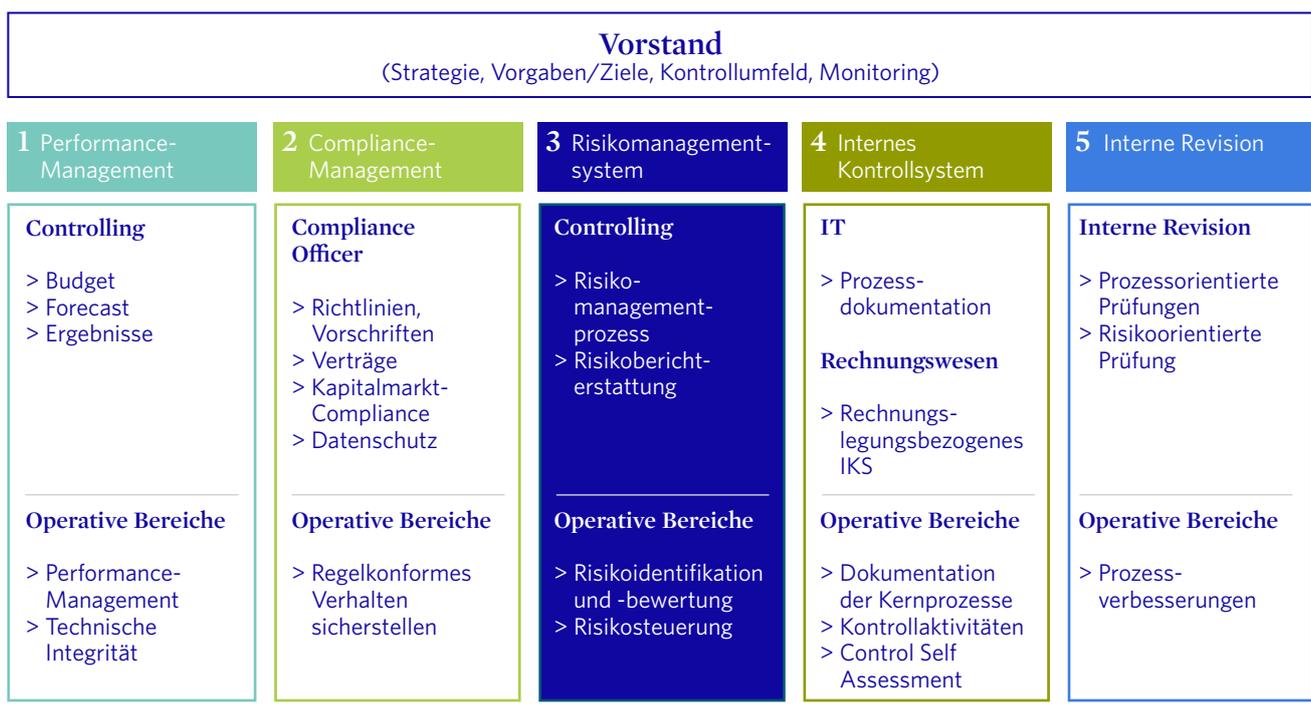
Deutsche Wohnen hat daher zum Erkennen, Bewerten und Steuern aller für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) relevanten Risiken ein umfassendes Risikomanagement implementiert. Damit werden Gefährdungspoten-

ziale verringert, der Fortbestand des Unternehmens gesichert, die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens unterstützt sowie verantwortungsvolles und unternehmerisches Handeln gefördert.

Risiken sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine negative Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben können und damit zu einer negativen Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Weiterhin stellen sich Abweichungen von den geplanten ESG-Zielsetzungen als Risiken dar.

Chancen sind mögliche Ereignisse oder Entwicklungen, die eine positive Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung haben können und damit zu einer positiven Abweichung zur Kurzfristplanung (Budget und Forecasts) sowie zur Mittelfristplanung (Fünfjahresplan) führen. Aus

Fünf Säulen des Risikomanagements bei Deutsche Wohnen



Abweichungen von den ESG-Zielsetzungen des Unternehmens können sich auch Chancen ergeben. Für die interne Steuerung erfolgt keine Quantifizierung der Chancen.

Das Risikomanagement von Deutsche Wohnen basiert auf einem integrierten Risikomanagementansatz mit fünf Säulen.

(1) Performance-Management

Eine detaillierte Unternehmensplanung sowie die entsprechende Berichterstattung über Abweichungen der operativen und finanziellen Kennzahlen aus dem Controlling bilden die Basis des im Unternehmen eingesetzten Frühwarnsystems. Es analysiert die Geschäftsentwicklung im Abgleich mit den im Aufsichtsrat gebilligten Plänen und im Vergleich zum Vorjahr. Weiterhin werden regelmäßig Prognosen erstellt, die die Auswirkung möglicher Risiken und Chancen auf die Geschäftsentwicklung in angemessener Weise berücksichtigen.

Die Berichterstattung umfasst detaillierte monatliche Controlling-Reports gegenüber dem Vorstand und Aufsichtsrat. Das operative Geschäft wird durch regelmäßig erstellte Kennzahlenreports abgebildet. Auf Basis dieser Reports bzw. der darin enthaltenen Soll-/Ist-Abweichungen werden Gegenmaßnahmen eingeleitet und umgesetzt und in den anschließenden Berichtsperioden auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.

(2) Compliance-Management

Compliance beschreibt das regelkonforme Handeln von Unternehmen, ihrer Organe und Mitarbeiter. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Es sollen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gewährleistet und mögliche negative Folgen für das Unternehmen (und für Umwelt und Gesellschaft) vermieden werden.

Die Unternehmensführung und -kontrolle von Deutsche Wohnen leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Richtlinien, deren Einhaltung von einem zentralen Compliance-Management-System überwacht und einem Richtlinienmanagement verwaltet wird, das in der Rechtsabteilung angesiedelt ist.

In den Richtlinien sind klare Organisations- und Überwachungsstrukturen mit festgelegten Verantwortlichkeiten und entsprechend eingerichteten Kontrollen beschrieben. Das rechtskonforme Verhalten aller Mitarbeiter innerhalb der Geschäftsprozesse wird durch geeignete Kontrollmaßnahmen und die Aufsicht der Führungskräfte sichergestellt. Darüber hinaus ist ein Compliance-Management-System nach IDW Standard PS 980 etabliert und ein zentraler Compliance-Beauftragter ernannt, um insbesondere Compliance-Risiken zu identifizieren, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung dieser Risiken zu ergreifen und auf festgestellte Compliance-Risiken angemessen zu reagieren (Compliance-Programm). Er übernimmt gleichzeitig auch die Funktion des Menschenrechtsbeauftragten des Unternehmens.

Wesentliche inhaltliche Kernpunkte des Compliance-Management-Systems sind der Verhaltenskodex (Code of Conduct), der sich an ethischen Werten und gesetzlichen Vorgaben orientiert und die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter stärkt, die Compliance-Richtlinie sowie ein Geschäftspartnerkodex, der Anforderungen an Vertragspartner des Unternehmens stellt. Ein externer Ombudsmann steht allen Mitarbeitern sowie Geschäftspartnern als Vertrauensperson bei Compliance-Fragen zur Verfügung. Ergänzt wird dieses System um eine anonyme Whistleblower-Hotline in sechs Sprachen. Sie steht nicht nur den Beschäftigten, sondern auch externen Personengruppen zur Verfügung wie Kunden und Geschäftspartnern.

(3) Risikomanagementsystem

Die Strategie von Deutsche Wohnen ist nachhaltig und langfristig ausgerichtet. In Verbindung damit verfolgt Deutsche Wohnen eine konservative Risikostrategie. Dies bedeutet nicht die Minimierung von Risiken, sondern das Fördern von unternehmerischem und verantwortungsvollem Handeln einhergehend mit der notwendigen Transparenz möglicher Risiken.

Das Risikomanagementsystem unterstützt das tägliche Handeln aller Mitarbeiter im Rahmen des Leitbilds von Deutsche Wohnen. Es stellt die frühzeitige Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller Risiken sicher, die über die im Performance-Management verarbeiteten kurzfristigen finanziellen Risiken hinaus im Konzern existieren und nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte gefährden können.

Das Risikomanagementsystem berücksichtigt explizit Nachhaltigkeitsrisiken. Diese werden sowohl in ihrer Wir-

kung auf Deutsche Wohnen (Outside-In-Perspektive) als auch – im Sinne einer ESG Due Dilligence – in Bezug auf die Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out-Perspektive) begutachtet. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung bzw. Umwelt und Gesellschaft beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Das Risikomanagement berücksichtigt umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren und bezieht die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer Mitarbeiter ein.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Er trägt die Gesamtverantwortung und entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Das Risikomanagementsystem wird operativ vom Leiter Controlling geführt, der verantwortlich für das Risiko-Controlling ist. Er ist dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet. Das Risiko-Controlling stößt den Software-gestützten, periodischen Risikomanagementprozess an und konsolidiert und validiert die gemeldeten Risiken. Zudem validiert es die risikosteuernden Maßnahmen und überwacht deren Umsetzung. Das Risiko-Controlling definiert gemeinsam mit den jeweiligen Risikoverantwortlichen Frühwarnindikatoren zur Überwachung der tatsächlichen Entwicklung bei bestimmten Risiken.

Risikoverantwortlich sind die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands, die auch auf Vonovia Ebene für das entsprechende Segment/Ressort verantwortlich sind. Sie übernehmen die Identifizierung, Bewertung, Steuerung, Überwachung, Dokumentation und Kommunikation aller Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Zudem erfolgt die Risikoerfassung und -meldung aller Risiken im Risikotool des Unternehmens in den vorgegebenen Berichtszyklen.

Auf der Basis einer halbjährlich angestoßenen Risikoinventur – jeweils im 1. und 3. Quartal eines Geschäftsjahres – erstellt das Risiko-Controlling einen Risikoreport für den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zudem simuliert es wesentliche Risikoentwicklungen und deren Auswirkungen auf die Unternehmensplanung und -ziele. Der Vorstand verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements, berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung und berichtet diese an den Aufsichtsrat. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagements.

Sollten bedeutsame Risiken, also Risiken mit spürbarer Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung (Risiken mit einem möglichen Verlust im Group FFO von mehr als

12 Mio. € bzw. einen möglichen bilanziellen Verlust von mehr als 180 Mio. €) unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc direkt an den Vorstand und Aufsichtsrat berichtet.

Im Rahmen des Jahresabschlussprozesses werden die im 3. Quartal erhobenen Risiken vom Risiko-Controlling auf ihre Aktualität überprüft und, soweit erforderlich, fortgeschrieben und um neu identifizierte Risiken ergänzt. Neue Risiken können sich im Rahmen der Budget- und Fünfjahresplanung ergeben. Diese werden im Planungsprozess bilateral zwischen dem Risiko-Controlling und den jeweiligen Risikoverantwortlichen abgestimmt und bewertet.

In das Risikomanagementsystem von Deutsche Wohnen ist ein Simulationsmodell zur Risikotragfähigkeit integriert. Im Rahmen dieser Analyse bewertet das Risikomanagement jährlich bzw. anlassbezogen die Abhängigkeiten zwischen den bedeutsamen Risiken und legt die Parameter zur Risikoaggregation fest. Zur Bestimmung der Gesamtrisikoposition des Unternehmens wird ein Monte-Carlo-Simulationsmodell auf Basis der für die Risiken relevanten statistischen Verteilungsfunktionen eingesetzt. Die sich ergebende Gesamtrisikoposition wird der Risikotragfähigkeit des Unternehmens im Hinblick auf Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung gegenübergestellt. Extremszenarien von ausgewählten bedeutsamen Risiken werden zudem im Rahmen der Unternehmensplanung simuliert. Dabei werden stets die Auswirkungen auf die Steuerungskennzahlen sowie die finanzierungsbezogenen Kennzahlen betrachtet. Die Ergebnisse der Simulationen werden mit dem Vorstand diskutiert. Planung und Risikomanagement liegen dabei im Bereich Controlling in einer Hand.

Das Risikomanagementsystem unterliegt der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig analysiert.

Das Risikomanagement betrachtet alle Aktivitäten entlang des Risikomanagementprozesses, das heißt die

- > Risikoidentifikation,
- > Risikobewertung,
- > Aggregation der Risiken,
- > Risikosteuerung und
- > Risikoüberwachung.

In Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk ist zur **Risiko-identifikation** ein Risikouniversum mit den **vier Hauptrisikokategorien** Strategie, Regulierungsumfeld und gesetzliche Rahmenbedingungen, operatives Geschäft und Finanzierung

(inklusive Rechnungslegung und Steuern) definiert. Ihnen ist jeweils ein strukturierter Risikokatalog zugeordnet.

Bei der **Risikobewertung** werden ertragswirksame und bilanzwirksame Risiken unterschieden. Ertragswirksame Risiken haben eine negative Auswirkung auf die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens und damit auf das Adjusted EBITDA der jeweiligen Segmente sowie den Group FFO (zukünftig Adjusted EBT). In der Regel sind diese Risiken auch liquiditätswirksam. Bilanzwirksame Risiken haben keine Auswirkung auf den Group FFO, aber sehr wohl auf die Vermögenspositionen sowie grundsätzlich auch auf das

Periodenergebnis und den NAV. Diese können auch nicht liquiditätswirksam sein, z. B. aufgrund einer reinen Auswirkung auf Immobilienwerte.

Eine Risikobewertung ist, wenn möglich, immer quantitativ vorzunehmen. Grundsätzlich ist bei der Risikobewertung von einer Worst-Case-Betrachtung auszugehen. Sofern dies aber nicht oder nur schwer möglich ist, ist eine qualitative Zuordnung anhand einer detaillierten Matrix vorzunehmen. Die Klassifizierung der erwarteten Schadenshöhe erfolgt in fünf Klassen:

Kategorie	Klasse	Beschreibung	Ertragswirksam*	Bilanzwirksam*
Sehr hoch	5	Existenziell für das Unternehmen	Möglicher Verlust von > 225 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von > 3.600 Mio. €
Hoch	4	Bedrohliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung, vorherige Geschäftslage mittelfristig nicht wiederherstellbar	Möglicher Verlust von 112,5-225 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 1.800-3.600 Mio. €
Wesentlich	3	Beeinträchtigt vorübergehend die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 45-112,5 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 720-1.800 Mio. €
Spürbar	2	Geringe Auswirkung, möglicherweise spürbar in der Geschäftsentwicklung eines oder mehrerer Jahre	Möglicher Verlust von 12-45 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 180-720 Mio. €
Gering	1	Unwesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung	Möglicher Verlust von 1,5-12 Mio. € vom Group FFO	Möglicher bilanzieller Verlust von 24-180 Mio. €

* Möglicher finanzieller Verlust über fünf Jahre, entsprechend des Planungshorizonts der Mittelfristplanung.

Die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken ist in fünf Klassen aufgeteilt.

Kategorie	Klasse	Definition	Wahrscheinlichkeit
Sehr wahrscheinlich	5	Es ist davon auszugehen, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	> 95 %
Wahrscheinlich	4	Es ist wahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	60-95 %
Möglich	3	Das Risiko kann im Betrachtungszeitraum eintreten.	40-59 %
Unwahrscheinlich	2	Es ist unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	5-39 %
Sehr unwahrscheinlich	1	Es ist sehr unwahrscheinlich, dass das Risiko im Betrachtungszeitraum eintritt.	< 5 %

Für jedes Risiko werden die erwarteten Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten vor Maßnahmen (brutto) bzw. nach Maßnahmen (netto) innerhalb der festgelegten Bandbreiten klassifiziert, in einem Risikool dokumentiert und dort in eine Heatmap überführt. Maßgeblich für das Risikoreporting ist die Nettobewertung und die Einordnung der Risiken in die Netto-Heatmap mit je fünf Klassen bei Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe.

Netto-Heatmap

Eintrittswahrscheinlichkeit	Sehr wahrscheinlich 5	1	2	3	4	5
	Wahrscheinlich 4	1	2	3	4	5
	Möglich 3	1	2	3	4	5
	Unwahrscheinlich 2	1	2	3	4	5
	Sehr unwahrscheinlich 1	1	2	3	4	5
		Gering	Spürbar	Wesentlich	Hoch	Sehr hoch
		Schadenshöhe				

Als Top-Risiken werden die in die roten bzw. gelben Felder eingeordneten Risiken angesehen. Diese werden an den Aufsichtsrat berichtet und im Rahmen des externen Reportings veröffentlicht. Die den roten Feldern zugeordneten Risiken werden als für das Unternehmen bedrohliche bzw. existenzgefährdende Risiken eingeordnet. Die den gelben Feldern zugeordneten Risiken sind bedeutsam für das Unternehmen. Rote und gelbe Risiken werden einem intensiven Monitoring durch den Vorstand und Aufsichtsrat unterzogen. Die den grünen Feldern zugeordneten Risiken sind für das Unternehmen von untergeordneter Bedeutung.

Im Rahmen einer aktiven **Risikosteuerung** erfolgt eine Fokussierung auf die wesentlichen (roten und gelben) Risiken. Erforderliche konkrete Maßnahmen zur Risikosteuerung wurden vereinbart und in ein regelmäßiges Monitoring durch das Risiko-Controlling eingebracht.

Eine regelmäßige **Risikoüberwachung** durch das Risiko-Controlling stellt sicher, dass Maßnahmen zur Risikosteuerung planmäßig umgesetzt werden.

(4) Internes Kontrollsystem

Das Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst die Grundsätze, Verfahren und Regelungen, die darauf ausgerichtet sind, die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit zu unterstützen, die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung zu gewährleisten sowie die Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen rechtlichen Vorschriften zu sichern.

Alle wesentlichen Prozesse von Deutsche Wohnen werden erhoben und mithilfe einer Prozessmanagement-Software an zentraler Stelle dokumentiert. Diese Dokumentation verdeutlicht neben den relevanten Prozessschritten wesentliche Risiken und Kontrollen im Sinne eines prozessorientierten Internen Kontrollsystems. Sie ist die verbindliche Basis für anschließende Bewertungen, Prüfungen und die Berichterstattungen an die Organe der Deutsche Wohnen SE über die Wirksamkeit des IKS im Sinne des § 107 Abs. 3 S. 2 AktG.

Die Gesamtverantwortung für die Ausgestaltung und Umsetzung des IKS liegt beim Vorstand von Deutsche Wohnen. Der Vorstand delegiert diese Verantwortung an Prozess- und Kontrollverantwortliche. Die fachliche Weiterentwicklung des IKS wird von der Internen Revision unterstützt, ergänzend zur vollständigen Wahrnehmung ihrer originären Revisionsaufgaben. Die fachliche Betreuung der Dokumentations-Software wird von der Internen Revision wahrgenommen, die administrative Betreuung liegt in der IT.

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist die Gewährleistung einer gesetzes- und ordnungsmäßigen Finanzberichterstattung im Sinne der einschlägigen Vorschriften. Dabei ist das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem in das konzernweite übergreifende Risikomanagementsystem eingebettet.

Die Verantwortung für die Abschlusserstellung ist organisatorisch im Bereich des Chief Financial Officers (CFO) und hier im Bereich Rechnungswesen angesiedelt. Der Bereich Rechnungswesen nimmt dementsprechend die Richtlinienkompetenz für die Anwendung der einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften wie auch für die inhaltlichen und zeitlichen Schritte im Abschlusserstellungsprozess wahr.

Organisatorisch und systemtechnisch erfolgen die Abschlussarbeiten für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die Konzernabschlussarbeitsarbeiten in den dafür zentral geschaffenen Shared-Service-Centern, was eine konsistente und stetige Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften in einem einheitlichen Abschlusserstellungsprozess sicherstellt. Darüber hinaus wird durch die Shared-Service-Center-Funktionen sichergestellt, dass Änderungen in den Anforderungen inhaltlich und organisatorisch in den Abschlusserstellungsprozess transformiert werden.

Die Rechenwerke der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sind im Wesentlichen in einer IT-tech-

nischen SAP-Umgebung angesiedelt. Vereinzelt verfügen Konzerngesellschaften über eigene Buchwerke und entsprechende IT-Systeme. Sie unterliegen im Wesentlichen einheitlichen Kontenplänen, Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen. Dabei wird dem Gebot der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip in angemessener Weise durch präventive wie auch nachgelagerte Kontrollen Rechnung getragen. Die Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen-Gruppe melden ihre Daten im Rahmen eines IT-gestützten strukturierten Datenerfassungsprozesses an das Konzernrechnungswesen.

Die relevanten Abschlussdaten der einzelnen Gesellschaften werden über eine integrierte und automatisierte sowie mit umfangreichen Validierungsregeln ausgestattete Schnittstelle für das SAP-Konsolidierungsmodul zur Weiterverarbeitung zum Konzernabschluss bereitgestellt. Hinsichtlich der Zugriffe auf die Rechenwerke existiert ein Berechtigungskonzept, das auf das jeweilige Stellenprofil des Mitarbeiters abgestimmt ist.

Neu akquirierte Gesellschaften werden in einem strukturierten Integrationsprozess in das interne Kontrollumfeld einbezogen und damit IT-technisch und abschlussprozess-technisch integriert.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung werden der Jahres- und der Konzernabschluss nebst zusammengefasstem Lagebericht dem Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss des Aufsichtsrats vorgelegt. Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss gibt dem Aufsichtsrat dann die Empfehlung für die Feststellung bzw. Billigung. Diese Prüfung erfolgt u. a. nach Erörterung mit dem Wirtschaftsprüfer und unter Zugrundelegung des Bestätigungsvermerks. Der Prüfungs-, Risiko- und Compliance-Ausschuss ist laufend in die Erstellung und Fortentwicklung des rechnungslegungsrelevanten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingebunden.

(5) Interne Revision

Die Prüfungen der Internen Revision nimmt die Konzernrevision Vonovia für Deutsche Wohnen vor. Organisatorisch ist die Konzernrevision dem Chief Executive Officer (CEO) der Vonovia unterstellt. Bei Deutsche Wohnen ist die interne Revision dem CDO unterstellt. Der jährliche Prüfungsplan basiert auf einer risikoorientierten Bewertung der relevanten Prüfungsfelder des Deutsche Wohnen Konzerns und wird vom Vorstand und vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats genehmigt.

Im Rahmen der unterjährig durchgeführten Prüfungen liegt der Fokus auf der Bewertung der Wirksamkeit der Kontroll- und Risikomanagementsysteme, auf Prozessverbesserungen im Sinne einer Risikominimierung sowie auf der Nachhaltigkeit des unternehmerischen Handelns. Daneben werden in Abstimmung mit dem Vorstand entsprechende anlassbezogene Sonderprüfungen durchgeführt.

Die internen Berichte liegen regelmäßig dem Vorstand, den Verantwortlichen des geprüften Bereichs sowie bei wesentlichen und schwerwiegenden Feststellungen dem Risikomanager und bei Relevanz dem Compliance Officer vor. Der Prüfungsausschuss erhält eine quartalsweise Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse und Maßnahmen. Der Umsetzungsstand der abgestimmten Maßnahmen wird laufend nach zeitlicher Fälligkeit überwacht sowie an Vorstand und Prüfungsausschuss quartalsweise berichtet. Die Abstimmung schwerwiegender Feststellungen wird im Rahmen einer Follow-up-Prüfung verifiziert.

Aktuelle Risikoeinschätzung

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte jeweils im 1. und 2. Halbjahr eine planmäßige Risikoinventur. Das Risikoreporting wurde dem Vorstand und dem Prüfungsausschuss vorgelegt. Zum Jahresende 2023 erfolgte eine Fortschreibung/Aktualisierung der Risikoinventur des 2. Halbjahres. Außerplanmäßige Ad-hoc-Risikomeldungen gab es im Geschäftsjahr 2023 und bis zur Bilanzaufstellung nicht.

Gesamteinschätzung der Risikosituation

Zum Jahresende 2023 wurden für Deutsche Wohnen 73 (2022: 70) Einzelrisiken erfasst. Insgesamt sind zum Jahresende 2023 nach aktueller Einschätzung keine existenzgefährdenden oder bedrohlichen Risiken für Deutsche Wohnen erkennbar.

Der Vorstand von Deutsche Wohnen sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts keine Risiken im Zusammenhang mit der zukünftigen Geschäftsentwicklung, denen das Unternehmen nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann oder die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage von Deutsche Wohnen auswirken könnten.

Das Ergebnis der Risikotragfähigkeitsanalyse 2023 ergab, dass für den Fortbestand von Deutsche Wohnen in der Fünfjahressicht keine aktuelle Gefährdung besteht. Damit

ergibt sich insgesamt keine Veränderung gegenüber der Risikobewertung zum Jahresende 2022.

Zum Jahresende 2023 erfolgte eine Quantifizierung der zu modellierenden Risiken sowie eine detaillierte Analyse der Zusammenhänge zwischen einzelnen Top-Risiken sowie ausgewählten grünen Risiken.

Es wurden 9 (2022: 9) gelbe Risiken für das Unternehmen sowie 64 (2022: 61) weitere grüne Risiken ermittelt. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild je Risikokategorie:

Risiko	Strategie	Operatives Geschäft	Regulierungs-umfeld	Finanzierung	Summe
					0 (0)
		5 (5)	1 (1)	3 (3)	9 (9)
	8 (6)	28 (30)	19 (15)	9 (10)	64 (61)
Summe	8 (6)	33 (35)	20 (16)	12 (13)	73 (70)

Risiken aus dem operativen Geschäft

Im operativen Geschäft sehen wir zum Jahresende 2023 die nachstehend erläuterten 5 (2022: 5) gelben Risiken.

Aus der Geschäftsbeziehung von Deutsche Wohnen zur Vonovia SE kann sich ein „**Dienstleister-/Ausfallrisiko**“ ergeben. Dies umfasst operative Risiken aus der Geschäftsbesorgung sowie Risiken aus Energiedienstleistungen und Risiken aus Finanzierung/Gesellschafterdarlehen. Das ertragswirksame Risiko wurde zum Ende des Berichtszeitraums 2023 mit einer erwarteten Schadenshöhe von >225 Mio. € (2022: >225 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2022: <5 %) bewertet.

Die im Segment Rental gehaltenen Wohnimmobilien werden regelmäßig einer Bewertung unterzogen. Einzelheiten dazu sind im Kapitel → [D 25] **Investment Properties** beschrieben. Durch sich ändernde Rahmenbedingungen an den Immobilien- und Kapitalmärkten können zukünftige Marktentwicklungen wie Inflation und steigende Zinsen das Risiko einer Abwertung der Immobilien mit sich bringen. Sinkende Immobilienwerte würden zu einem steigenden Verschuldungsgrad (LTV) führen und könnten damit negative Effekte auf die Kapitalbeschaffung haben. Das bilanzwirksame operative Risiko „**Zukünftige Marktentwicklung führt zur**

Abwertung der Immobilien“ wurde mit einer erwarteten Schadenshöhe von 720–1.800 Mio. € (2022: >3.600 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % (2022: 5–39 %) bewertet.

Die Einwicklung des Angebots und der Nachfrage nach Wohnimmobilien hat einen maßgeblichen Einfluss auf die realisierbaren Immobilienpreise und damit unmittelbar einen Effekt auf den Adjusted EBITDA im Segment Recurring Sales und auf den Erfolg bei Non-Core-Verkäufen. Im Geschäftsjahr 2023 war ein Rückgang der Immobilienpreise festzustellen. Ein dauerhaft hohes Zinsniveau und/oder ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus kann dazu führen, dass für die Käufer die am Markt verlangten Immobilienpreise nicht mehr finanzierbar werden. Dies könnte zu einem Nachfragerückgang und zu sinkenden Immobilienpreisen führen und für das Segment Recurring Sales ein ertragswirksames Risiko darstellen. Das ertragswirksame operative Risiko „**Sich verschlechternde Marktsituation auf dem Wohnungstransaktionsmarkt bezüglich Verkauf von Wohnungen/Verhalten der Käufer**“ wurde mit einer erwarteten Schadenshöhe von 112,5–225 Mio. € (2022: 112,5–225 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5–39 % (2022: 5–39 %) bewertet. Zur Begrenzung und Überwachung des Risikos wurde neben einem Prozess für die optimale Preisfindung eine regelmäßige Berichterstattung zu Absatzmengen und Preisen sowie eine regelmäßige Überprüfung von Zielpreisen und Verkaufsvolumenzielen durch das Portfolio-Controlling implementiert.

Hinsichtlich der Verwertung unserer Developmentprojekte sehen wir ein Risiko, dass sich insbesondere durch deutlich gestiegene Baukosten und dadurch deutlich gestiegene Verkaufspreise oder Miete, der Verkauf von Neubauten sowie die Vermietung von Neubauwohnungen schwieriger realisieren lässt. Wir haben unsere Planung für Neubauinvestitionen entsprechend angepasst. Das als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste operative Risiko „**Verwertungsrisiko Development**“ wurde mit einer Schadenshöhe von 112,5–225 Mio. € (2022: 112,5–225 Mio. €) und die erwartete Eintrittswahrscheinlichkeit mit 40–59 % (2022: 40–59 %) bewertet. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien und Marktanalysen erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Identifizierte Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen somit maßgeblich die Verkaufsplanung.

Im Jahr 2023 wurde das ertragswirksame „**Projektkostenrisiko Development**“, welches für konkrete Development-

projekte neben einem Kostenanstiegsrisiko auch ein Kalkulationsrisiko beinhaltet, von grün auf gelb hochgestuft und mit einer Schadenshöhe von 45-112,5 Mio. € (2022: 12-45 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% (2022: 5-39%) bewertet. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Grundstücke erkennen und sämtliche Risiken in Zusammenhang mit rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Fragen bewerten zu können, sind entsprechend abgestufte Due Diligence-Prüfungen unter Einbindung unabhängiger Experten im Akquisitionsprozess des Bereichs Development vorgesehen. Darüber hinaus minimiert der Bereich Development diese Risiken, indem er Projekte erst nach intensiven Prüfungen (Altlastenkataster) und Wirtschaftlichkeitsanalysen startet und diese während der gesamten Projektdauer mit regelmäßigen Kostenkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet.

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hatte auch 2023 Auswirkungen auf die Energie- und Baustoffmärkte. Steigende Energiekosten hatten auch steigende Kosten für Baumaterialien zur Folge und führten vielerorts zu Engpässen bei der Beschaffung von Baumaterialien. Dies hat die Rahmenbedingungen für Bau- und Modernisierungsprojekte in unseren Segmenten Development und Value-add verschlechtert und damit negative Auswirkungen auf das Adjusted EBITDA der Segmente. Wir haben unsere Investitionsstrategie entsprechend angepasst und erwarten, dass sich der Kostenanstieg ab 2024 abschwächt. Das im Jahr 2022 als gelbes ertragswirksames Risiko klassifizierte operative Risiko **„Steigende Baukosten gegenüber Plan aufgrund von Preiserhöhungen von Baumaterialien & -leistungen sowie Versorgungsengpässen“** wurde im Jahr 2023 auf grün zurückgestuft und mit einer erwarteten Schadenshöhe von 12-45 Mio. € (2022: 12-45 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% (2022: 60-95%) bewertet. Zur Begrenzung des Risikos erfolgt eine konsequente Marktbeobachtung bei gleichzeitiger Entwicklung von Alternativen wie z. B. Überarbeitung der Spezifikation sowie Reduktion des Materialeinsatzes durch Standardisierung. Zudem werden kritische Materialien – sofern möglich – frühzeitig gesichert und ggf. eingelagert.

Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Durch Änderungen beim Regulierungsumfeld sowie bei gesetzlichen Rahmenbedingungen können sich für alle Geschäftssegmente von Deutsche Wohnen Risiken ergeben. Aktuell ist 1 wesentliches gelbes Risiko (2022: 1) erfasst.

In Deutschland soll die Verschärfung im Umgang und der Feststellung von Gefahrstoffen über eine konkrete Gesetzesanpassung der Gefahrstoffverordnung erfolgen. Eine Novellierung hat einen Einfluss auf alle technischen Prozesse von Vonovia (u. a. Kleinreparaturen, Leerwohnungssanierung, Großinstandsetzung, Modernisierung). Für den Prozess der Leerwohnungssanierung wurde eine erste grobe Quantifizierung vorgenommen, während dies für alle weiteren technischen Prozesse noch ausstehend ist. Das Risiko **„Novellierung der Gefahrstoffverordnung“** wurde daher im ersten Schritt qualitativ beurteilt und mit einem wesentlichen Schadensvolumen und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95% bewertet. Zur abschließenden quantitativen Bewertung des Risikos bezogen auf alle technischen Prozesse von Vonovia im Jahr 2024 ist ein Projekt aller beteiligten Fachbereiche gestartet. Eine finale Bewertung des Risikos ist vom konkreten Inhalt des Gesetzesvorhabens abhängig.

Das im Jahr 2022 als gelbes, regulatorisches Risiko erfasste Risiko **„Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer“** wurde im Jahr 2023 auf grün zurückgestuft. Das Risiko **„Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer“** wurde geändert in **„Deutlicher Anstieg des CO₂-Preises“**. Da der zu erwartende Anstieg des CO₂-Preises nun überwiegend in der aktualisierten Planung Berücksichtigung findet, wurde die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit von 60-95% auf 40-59% verringert und die Bewertung der potenziellen Schadenshöhe von 12-45 Mio. € auf 1,5-12 Mio. € herabgestuft.

Risiken aus Finanzierung

Im Bereich der Finanzierung sehen wir zum Jahresende 2023 die nachstehend erläuterten 3 (2022: 3) gelben Risiken.

Ein weiterer Anstieg der Kapitalmarktzinsen kann Risiken für das Wachstum von Deutsche Wohnen mit sich bringen und dazu führen, dass geplante Investitionen gekürzt, ausgesetzt oder gestrichen werden. Zudem kann eine steigende Zinslast aufgrund einer ungünstigen Zinsentwicklung zu einem geringeren Wachstum oder sogar einem Sinken des Group FFO führen. Da das aktualisierte Zinsniveau in der Planung berücksichtigt wurde, wurde das als gelbes, ertragswirksames Risiko erfasste Finanzierungs-Risiko **„Ungünstige Zinsentwicklung“** im Jahr 2023 gemäß aktueller Einschätzung bei der erwarteten Schadenshöhe zurückgestuft auf 112,5-225 Mio. € (2022: >225 Mio. €) und mit einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% (2022: 5-39%) erfasst. Neben der Diversifizierung der Fremdkapitalinstrumente sowie einem ausgeglichenen Fälligkeitenprofil erfolgt die Risikobegrenzung durch eine nachhaltige durchschnitt-

liche Laufzeit/ Zinsbindung von rund 6 Jahren. Zudem stellt die Entschuldung durch Liquiditätsfreisetzung eine Risikobegrenzungsmaßnahme dar.

Deutsche Wohnen hat aus Anleihen, gesicherten Darlehen und Transaktionen Verpflichtungen, bestimmte Kennzahlen zu berichten und gewisse Covenants einzuhalten. Sollten diese Covenants nicht eingehalten werden oder diese Reporting-Verpflichtungen nicht zeitnah erfüllt werden, können sich für Deutsche Wohnen Zahlungsverpflichtungen ergeben, und durch neue Finanzierungen könnten zusätzliche negative Ergebnisauswirkungen entstehen. Das gelbe, ertragswirksame Finanz-Risiko „**Nichteinhaltung von Verpflichtungen (aus Anleihen, gesicherten Darlehen, Transaktionen)**“ wurde zum Ende des Berichtszeitraums 2023 mit einer erwarteten Schadenshöhe von >225 Mio. € (2022: >225 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit von <5 % (2022: <5 %) bewertet. Um dem Risiko zu begegnen, hat Deutsche Wohnen standardisierte Prozesse für die Überwachung sowie das Management der Verpflichtungen implementiert.

Durch die zum 1. Juli 2021 in Kraft getretenen Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes durch Absenkung der Beteiligungsschwelle von 95 % auf 90 % und Verlängerung des Beobachtungszeitraums von 5 auf 10 Jahre kann nachträglich eine Grunderwerbsteuerpflicht anfallen. Das gelbe, ertragswirksame Risiko „**Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wegen Share Deals**“ lag zum Ende des Berichtszeitraums 2023 in der Bewertung bei einer erwarteten Schadenshöhe von >225 Mio. € (2022: >225 Mio. €) und einer erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit <5 % (2022: <5 %). Neben einer ständigen Überwachung von Rechtsprechung und Gesetzgebung begrenzt Deutsche Wohnen das Risiko auch durch Sensibilisierung der Entscheidungsträger im Rahmen von Share Deals. Hierdurch ist die Einbindung der internen Steuerabteilung, die dann den Akquisitionsprozess mit überwacht, sichergestellt.

Zum Jahresende 2023 ergab sich zusammengefasst folgendes Bild der identifizierten Nettorisiken:

Nettorisiken

Eintrittswahrscheinlichkeit in den nächsten 5 Jahren (in %)	Schadenshöhe in den nächsten 5 Jahren (in Mio. €)					
	>95	60-95	40-59	5-39	<5	
Ertragswirksam		1,5-12	12-45	45-112,5	112,5-225	>225
Bilanzwirksam		24-180	180-720	720-1.800	1.800-3.600	>3.600
Qualitativ		gering	spürbar	wesentlich	hoch	sehr hoch

Nachhaltigkeitsrisiken

Neben den genannten gelben Risiken berichtet Deutsche Wohnen auch über ausgewählte grüne Risiken mit explizitem Nachhaltigkeitsbezug, um der wachsenden Bedeutung dieser Risikobetrachtung Raum zu geben:

Risiken aus dem Bereich Umwelt (Environment)

Die Berücksichtigung von Klimaaspekten spielt – analog zum wachsenden Stellenwert in der Gesellschaft – im Geschäftsmodell und der Strategie von Deutsche Wohnen eine immer größere Rolle. Daraus resultierende transitorische Klimarisiken beschreiben die Auswirkungen, die aufgrund des Wandels hin zu einem nachhaltigen Wirtschaftssystem für Unternehmen resultieren können.

Deutsche Wohnen hat sich zur Erreichung ihres Klimapfads ein Intensitätsziel zur Reduktion der CO₂-Emissionen bis 2030 gesetzt. Aktuell bewerten wir das „**Risiko einer Nichteinhaltung der selbst vorgegebenen Klimaziele**“ mit einer geringen (2022: geringen) Schadenshöhe und sehen dies als unwahrscheinlich (2022: unwahrscheinlich) an.

Darüber hinaus können Krisensituationen oder Katastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. Ä. Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Solche physischen Klimarisiken beziehen sich auf längerfristige Verschiebungen in den allgemeinen klimatischen Bedingungen. Das **„Risiko der Betriebskontinuität in Katastrophen-/Krisensituationen“** bewerten wir mit einer Schadenshöhe von 1,5-12 Mio. € (2022: 1,5-12 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% (2022: 5-39%). Zur Analyse und Bewertung möglicher langfristiger (d. h. über den üblichen Betrachtungszeitraum des Risikomanagements von fünf Jahren hinausgehender) Folgewirkungen des Klimawandels haben wir ein Klimarisikotool entwickelt, über das die international anerkannten Klimawandelszenarien des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) abgebildet werden.

Die transitorischen und physischen Klimarisiken können sich potenziell negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken und zu einer erhöhten Schätzungsunsicherheit im Rahmen der Bilanzierung beitragen. Aktuell sehen wir für den vom Risikomanagement betrachteten Zeitraum keine nennenswerten, unmittelbaren **„Risiken bedingt durch den Klimawandel“**, wie z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial. Damit verbunden ergeben sich für Deutsche Wohnen nach aktuellem Kenntnisstand der künftigen Entwicklungen keine (2022: keine) bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Vermögenswerten und Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt (siehe → [Umweltbelange](#)).

Bei der Entwicklung neuer nachhaltiger Geschäftsfelder im Segment Value-add – insbesondere im Bereich erneuerbarer Energien – können sich **„Risiken aus der Konzeptionierung und Umsetzung der Geschäftsmodelle“** ergeben. Mit Bezug auf den geplanten **„Ausbau erneuerbarer Energien durch Photovoltaik“**, bewerten wir die Risiken hierzu mit einer geringen (2022: geringen) Schadenshöhe und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 5-39% (2022: 5-39%).

Risiken aus dem Bereich Soziales (Social)

„Risiken durch Verstöße gegen Bestimmungen von vertraglichen Sonderrechten (Sozialchartas)“, die den Mieterschutz betreffen und damit das Ziel „Wohnen zu fairen Preisen“ beeinträchtigen, bewerten wir mit einer wesentlichen Schadenshöhe von 45-112,5 Mio. € (2022: 45-112,5 Mio. €) und sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich (2022: sehr unwahrscheinlich) an.

Durch die **„Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement“** können nachteilige Auswirkungen für Deutsche Wohnen und ihre Mitarbeiter entstehen. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer wesentlichen (2022: wesentlichen) Schadenshöhe, sehen diese jedoch als sehr unwahrscheinlich (2022: sehr unwahrscheinlich) an.

Risiken aus dem Bereich Unternehmensführung (Governance)

Für Deutsche Wohnen besteht das **„Risiko des Verlusts nachhaltiger Finanzierungen“**. Nachhaltige „grüne“ Finanzierungen gewinnen zunehmend an Relevanz. Sollte Deutsche Wohnen z. B. Nachhaltigkeitsziele nicht einhalten, könnte die Grundlage für diese Finanzierungen gefährdet sein. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer Schadenshöhe von 12-45 Mio. € (2022: 45-112,5 Mio. €) und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von < 5% (2022: <5 %).

Darüber hinaus können sich für Deutsche Wohnen **„Risiken aus der Nichterfüllung gesetzlicher Anforderungen und Investoren oder Analystenerwartungen zur sich weiterentwickelnden Nachhaltigkeitsberichterstattung“** ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer spürbaren (2022: spürbaren) Schadenshöhe, sehen dies jedoch als sehr unwahrscheinlich (2022: sehr unwahrscheinlich) an.

Aktuelle Einschätzung wesentlicher Chancen

Beurteilung der inhärenten Chancen im Geschäftsmodell

Deutsche Wohnen hat im Rahmen der Strategiefestlegung sowie der Kurz- und Mittelfristplanung Ertragspotenziale identifiziert. Die in diesem Kontext berücksichtigten Annahmen zur Unternehmensstrategie, zu umfeld- und marktbezogenen Faktoren sowie zum operativen Geschäft bergen jedoch nicht nur Risiken, es kann sich auch eine ungeplant vorteilhaftere Geschäftsentwicklung ergeben.

Gerade durch die Kombination der Geschäftsaktivitäten und die Nutzung der Systeme und Plattform von Vonovia bieten sich weitere Chancenpotenziale. Hierzu zählt auch die Konzentration der Developmentaktivitäten durch Geschäftsbesorgungsverträge auf der Developmentplattform von BUWOG als Developmentsegment von Vonovia sowie opportunistisch auf der Plattform der Beteiligung QUARTERBACK Immobilien AG.

Strategiebedingte Chancen

Der Kern der Unternehmensstrategie ist unverändert die Ausrichtung der Geschäftsaktivitäten auf nachhaltiges und ökologisches Handeln. Über die Vermietung von gutem, zeitgerechtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum sowie die Entwicklung neuen Wohnraums hinaus ist es ferner erklärtes Unternehmensziel, eine Verbesserung der Lebensqualität zu erreichen und die durch unsere Immobilien entstehende CO₂-Belastung deutlich zu reduzieren.

Durch einen gezielten, auf aktuellste Öko-Standards ausgerichteten Wohnungsneubau sowie Modernisierung können wir einen weiteren Beitrag zur Beseitigung der Wohnungsknappheit einerseits und zur Verbesserung der Umweltbilanz andererseits leisten und den im Geschäftsjahr 2020 verbindlich festgelegten Klimapfad verfolgen.

Durch den Einsatz von nachhaltigen, ökologischen Baustoffen und nachhaltigen Energiekonzepten trägt Deutsche Wohnen dazu bei, knappe Ressourcen zu schonen und gezielt erneuerbare Energie zu nutzen. Dabei sehen wir unsere Quartiere als verbindendes Element für die Sektorenkopplung. Wir erwarten daher Chancen durch die gezielte digitale Vernetzung von Strom, Wärme und Mobilität.

Darüber hinaus ergeben sich weitere Chancen durch die ökologische Umgestaltung des Wohnumfelds wie durch das Anlegen von Mietergärten und Blumenwiesen sowie das Aufstellen von Insektenhotels als Beitrag zur Biodiversität.

Deutsche Wohnen wird an ihren Selbstverpflichtungen hinsichtlich Klimapfad und Klimazielen festhalten und Chancen aus dem Ausbau erneuerbarer Energien verfolgen, wie sich diese auch aus dem direkten Verkauf von Grünstrom an unsere Mieterinnen und Mieter sowie der Produktion (und dem Verkauf) von Strom aus erneuerbaren Quellen auf/an unseren Liegenschaften ergeben werden. Hierzu wird Deutsche Wohnen auch den Ausbau von Photovoltaik-Programmen und den Verkauf von Strom an die Mieter (Mieterstrom) forcieren und so ein verändertes Konsumentenverhalten (Verwendung Grünstrom) unterstützen.

Die Herausforderungen, die der Klimawandel an das unternehmerische Handeln stellt, bergen gleichzeitig auch strategische Potenziale in sich. Energetische Sanierungen stellen dabei einen wichtigen Hebel auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand dar. Das Ziel der Reduzierung von Heizkosten und damit einhergehend die Senkung der Energieverbräuche steht im Einklang mit dem Ziel der Senkung von Emissionen und tragen im aktuellen Kontext des Ukraine-Kriegs auch zur Energiesicherheit bei.

Die soziologischen und volkswirtschaftlichen Forschungsdaten gehen davon aus, dass das Bevölkerungswachstum in Deutschland und Teilen Europas durch Migration anhalten wird. Dies wird eine unverändert hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nach sich ziehen, die auch mittelfristig nicht vollständig durch den erwarteten Neubau befriedigt werden kann. Einerseits ergeben sich dadurch unmittelbar Chancen für das Development- und Neubaugeschäft. Andererseits ist zu konstatieren, dass der Wohnungsmarkt durch die Migrationsströme nicht nur vor quantitative Herausforderungen gestellt werden wird, sondern auch vor integrative Herausforderungen, denen wir mit unserer Erfahrung in der strategischen und nachhaltigen Quartiersentwicklung entgegentreten können.

In diesem Kontext ist insbesondere auch der demografische Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft anzuführen, denn die Nachfrage nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahren dürfte stetig zunehmen. Damit verbinden sich weitere Chancen aus der altersgerechten Modernisierung unserer Wohnungen und der Investition in neue innovative Wohnkonzepte. Es ist zu erwarten, dass dies mit einem weiteren Mietwachstum einhergeht.

Der demografische Wandel wirkt sich aber auch auf das Pflegegeschäft aus und eröffnet über eine alternde Gesellschaft Chancen einer weiteren Entwicklung. Dessen strategische

sche Chancen werden deshalb aktuell im Rahmen einer strategischen Überprüfung evaluiert.

Der Koalitionsvertrag stellte sowohl Initiativen zu einer erheblichen Steigerung von bezahlbarem Wohnraum durch Neubau als auch eine möglichst klimaneutrale Transformation des bereits vorhandenen Immobilienbestands in Aussicht. Dies wird ohne privatwirtschaftliche Investitionen und damit verbundene Anreize nicht gelingen. Ein positives Investitionsklima für die Wohnimmobilienmärkte zu schaffen, bedeutet jedoch auch, die erforderlichen ökologischen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ökonomisch gestaltbar zu machen, zusätzliches Bauland bereitzustellen, Regulierung abzubauen und die Akzeptanz privatwirtschaftlicher Immobilieninvestoren im Allgemeinen zu fördern, woraus sich wiederum Chancen für Deutsche Wohnen ergeben dürften.

Opportunistische Akquisitionen innerhalb der Wertschöpfungskette auch mit Blick auf das Geschäft mit wohnungsnahen Dienstleistungen können zusätzliche Ertragspotenziale eröffnen. Darin könnten sich zudem sowohl durch den Einstieg ins B2B-Geschäft als auch durch die Ausweitung der bestehenden Geschäftsmodelle auf weitere Kundengruppen zukunftssträchtige Chancen ergeben. Neben dem weiteren Ausbau der bestehenden wohnungsnahen Dienstleistungen, auch im Wege eines möglichen Drittgeschäfts, birgt der Megatrend der Digitalisierung Ausbaupotenziale, die Kunden noch stärker an das Geschäftsmodell anzubinden, z. B. durch Kundenbindungsprogramme, Kommunikationsplattformen oder Vernetzungen. Mögliche Effizienzgewinne in den Prozessen und Systemen des Value-add-Geschäfts bergen zusätzliche Ertragspotenziale.

Unsere Unternehmensstrategie stellt auch auf die Weiterentwicklung von Mitarbeitern und Mitarbeiterzufriedenheit ab. Wir nutzen dabei neue Personalentwicklungskonzepte und gestalten aktiv die Neubesetzung von Stellen. Ziel ist es auch, die Frauenquote im Bereich der ersten und zweiten Führungskräfteebene zu erhöhen. Insgesamt können sich für Deutsche Wohnen weitere Chancen durch die mit der Diversity einhergehenden Vorteile sowie durch Verbesserung der Attraktivität, auch im Sinne der Mitarbeiterzufriedenheit, als Arbeitgeber ergeben.

Umfeld- und marktbezogene Chancen

Die Wohnungswirtschaft wird in erheblichem Maß von den gesellschaftlichen Trends beeinflusst. Ein wesentlicher Trend ist die Tendenz der Bevölkerung, aus den ländlichen Regionen in die Ballungsräume zu ziehen. Hier ist die Infrastruktur

gut ausgebaut und das Angebot zur Gesundheitsversorgung umfassend. Hier sind die Wege zur Arbeit kurz und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung vielfältig. Gemäß Analysen des Statistischen Bundesamts ist zu erwarten, dass die **Binnenwanderung hinein in die Ballungszentren** in den nächsten Jahren unverändert anhält. Die aktuell verlangsamte Bautätigkeit wird voraussichtlich dazu führen, dass in den Ballungsräumen das Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage weiter zunimmt. So wird auf die nächsten 20 Jahre gleichbleibend ein Bau von 350.000 bis 400.000 Wohneinheiten notwendig sein. Die urbane Wohnungsknappheit könnte durch Zuwanderungseffekte aus den weltweiten Krisenregionen und die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen zusätzlich verstärkt werden.

Aufgrund des wahrgenommenen Arbeitskräfte- und Fachkräftemangels und des Rückgangs der Bevölkerung hat sich die Bundesregierung als Ziel gesetzt, die Immigration aus Nicht-EU-Staaten gezielt zu fördern. Die Bundesagentur für Arbeit geht davon aus, dass ca. 400.000 Einwanderer pro Jahr gebraucht werden, um die aufgrund der demografischen Veränderungen entstehenden Lücken auf dem Arbeitsmarkt zu schließen. Dies würde gemäß Institut der Deutschen Wirtschaft zur Folge haben, dass mittelfristig bis zu 308.000 Wohnungen jährlich fehlen könnten. Diese Entwicklungstendenz kann unserem Immobilienbestandsportfolio zugutekommen, das sich vor allem auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen in den Metropolregionen konzentriert. Der zunehmenden Verknappung von bezahlbarem Wohnraum kann Deutsche Wohnen zudem durch sein Development- und Neubaugeschäft entgegenwirken. Dabei ist zu beachten, dass der Koalitionsvertrag die Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr festgeschrieben hat. Die ist ohne Deregulierungsmaßnahmen und die Bereitstellung zusätzlichen Baulands nicht erreichbar, wodurch sich wiederum Chancen für Deutsche Wohnen ergeben könnten.

Ein im Koalitionsvertrag besonders prominent adressierter Megatrend ist zweifellos der Klimaschutz. In diesem Kontext könnte sich der bereits sehr frühzeitig festgelegte Fokus auf energetische Sanierungen als vorteilhaft erweisen. Schließlich können aktuell fast ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland auf Immobilien zurückgeführt werden. Darüber hinaus sieht sich Deutsche Wohnen gemeinsam mit Vonovia aber auch in der Rolle des Innovationstreibers. Ein sich verstärkendes Umweltbewusstsein könnte somit dazu führen, dass die Marke Vonovia zukünftig zunehmend positiv besetzt wird und dass Menschen energetisch vorteilhafte Wohnungen von Deutsche Wohnen verstärkt nachfragen. Der Ukraine-Krieg hat aufgezeigt, wie abhängig Europa von Energieimporten ist. Die aktuell durch den Ukraine-Krieg

entstandene Energieverknappung wird die Investitionen und den Einsatz erneuerbarer Energien verstärken. Das 1.000-Dächer-Programm von Vonovia, mit dem die Dächer im Vonovia Konzern mit Photovoltaik-Anlagen ausgerüstet werden, wird dadurch weiteren Rückenwind erfahren. Dieses Investitionsprogramm, für welches ausreichend Finanzmittel aus der Innenfinanzierung reserviert sind, wird durch die Mieterstrom-Initiative weitere Chancenpotenziale eröffnen.

Der Zusammenschluss von Vonovia und Deutsche Wohnen bietet weitergehende Chancen aufgrund des nunmehr größeren Bestands- und Developmentportfolios in der Umsetzung der beschriebenen Ansätze.

Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit

Durch den Zusammenschluss von Deutsche Wohnen mit Vonovia können jenseits von Harmonisierungs- und Skaleneffekten auch Erfahrungen im Bereich der wohnungsnahen Dienstleistungen, vornehmlich im Bereich der Messservices, des Multimediaangebots und der Energieversorgung, gebündelt werden. Dies bildet einerseits ökonomische Potenziale, aber auch Potenziale im Kundenangebot und damit in der Kundenzufriedenheit.

Deutsche Wohnen investiert konsequent in die Erprobung und den Ausbau neuer Technologien. Wir erwarten weitere Chancen durch ein konsequentes Ausrollen dieser und anderer Technologien im Unternehmen u. a. mit der Zielrichtung „predictive maintenance“, „home-automation“, „process-automation“ wie „building information system“ sowie in der Schnittstelle zum Kunden.

So könnten im Sinne von „predictive maintenance“ zukünftig Schäden, beispielsweise an Aufzügen oder Heizungen, abgewendet werden, bevor sie überhaupt entstehen. Smart-Home-Systeme könnten dafür sorgen, dass Mieter ihre Energiekosten bewusst steuern. Digitale Kommunikationsplattformen können den Dialog mit den Mietern verbessern, aber auch eine Bindung an das Unternehmen und innerhalb des Quartiers unterstützen. Diese Chancen aus der Digitalisierung für das operative Geschäft sollen auch auf und über die Kundenzufriedenheit wirken.

Gezielte Akquisitionsmöglichkeiten sowie die Kooperation mit entsprechenden Start-ups entlang der Wertschöpfungskette zur weiteren Implementierung digitaler Lösungen innerhalb der Prozesse, aber auch an den Schnittstellen, können für Deutsche Wohnen hier weitere Ertragspotenziale und Know-how-Potenziale eröffnen.

Eine Digitalisierung der öffentlichen Verwaltung könnte die angemahnte Verschlankung von Verwaltungs- und insbesondere Genehmigungsprozessen fördern und so beispielsweise durch schnellere Genehmigung von Bauanträgen das Modernisierungs-, Development- und Neubaugeschäft von Deutsche Wohnen positiv beeinflussen.

Durch den möglichen Erwerb größerer Portfolios in Deutschland, aber auch durch gezielte kleine, sogenannte taktische Akquisitionen von einzelnen oder mehreren Gebäuden an spezifischen Standorten sowie durch gezielte Maßnahmen im Wohnumfeld sehen wir weiterhin die Chance, ganze Wohnquartiere in ihrer Art und Qualität zu verbessern und damit den Wohnwert für unsere Kunden und die Wertentwicklung unserer Wohnimmobilien zu erhöhen. Im Rahmen des aktuellen Marktumfelds können sich durchaus Akquisitionsoportunitäten unter den Bedingungen der vorgegebenen Innenfinanzierung ergeben.

Deutsche Wohnen bewirtschaftet seine Wohnungsbestände mit standardisierten Systemen und Prozessen. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolios bietet somit die Chance, einen zusätzlichen Wertbeitrag durch Harmonisierungs- und Skaleneffekte bei der Bewirtschaftung, im Development und bei den wohnungsnahen Dienstleistungen zu erzielen, indem die Kosten bezogen auf eine einzelne Wohnung reduziert werden können. Dieser Ansatz schlägt sich auch in dem Zusammenschluss mit Vonovia nieder, woraus Synergien in Höhe von 105 Mio. € jährlich erwartet wurden. Aufbauend auf den umfangreichen Erfahrungen von Vonovia mit der Integration von Unternehmen auf seine Systeme und Prozesse können sich, über die bisherigen konservativen Synergieerwartungen hinaus weitere, operative Effizienzgewinne für beide beteiligten Unternehmensgruppen ergeben.

Finanzielle Chancen

Deutsche Wohnen hat in den vergangenen Jahren aufgrund vorteilhafter Beurteilungen von äußerst günstigen Konditionen am Kapital- und Bankenmarkt profitiert und sich so ein langfristig stabiles und ausgewogenes Finanzierungsfundament erarbeitet. Dieser Umstand bietet unverändert die Chance, auch in zukünftig möglicherweise nachteiligeren Marktumfeldern auf relativ vorteilhaftere (Re-)Finanzierungsmöglichkeiten zurückgreifen zu können.

Gemeinsam mit unserer seit vielen Jahren verfolgten Diversifizierungsstrategie bei der Liquiditätsbeschaffung bietet sich gerade im aktuellen Kapitalmarktumfeld zudem die Chance zur fortlaufenden Optimierung der Eigenkapital- und

Fremdkapitalstruktur und der Konditionen unserer finanziellen Verbindlichkeiten.

Steigende Inflationsraten und Zinsen im aktuellen Marktumfeld haben es erforderlich gemacht, die Investitionen unter den Bedingungen der Nachhaltigkeitszielsetzungen vor dem Hintergrund derer Rentierlichkeit neu zu überprüfen. In diesem Kontext wird verstärkt das Augenmerk auf die Stärkung der Innenfinanzierung gelegt. Auch die intensivierten Veräußerungsanstrengungen bei den Developmentprojekten werden positiv auf die Innenfinanzierungskraft wirken. Insgesamt könnten die gestärkten Innenfinanzierungspotenziale opportunistische Investitionsentscheidungen erlauben, um die Profitabilität insgesamt zu erhöhen bzw. verstärkte Nachhaltigkeitsinitiativen und Ertragspotenziale zu verfolgen.

Eine Stärkung unserer finanziellen Position, der Rentabilität unserer (Nachhaltigkeits-)Investitionen könnte sich damit außerdem positiv auf die Beurteilung unserer Kapitalgeber und Rating-Agenturen auswirken und somit unsere relativ vorteilhafteren Finanzierungsoptionen stärken.

Unsere Investments in bezahlbaren Wohnraum sind mit einem weitestgehend konjunkturunabhängigen Cashflow verbunden. Die damit verbundene Stabilität bietet uns die Chance, unsere finanziellen Verbindlichkeiten auch in Zeiten ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher erfüllen zu können. Dies wird insbesondere dadurch nachgewiesen, dass auch im durch Ukraine-Krieg und dem durch gestörte Lieferketten beeinflussten Jahr 2023 keine nennenswerte Erhöhung der – ohnehin niedrigen – Mietausfallquote zu beobachten ist.

Prognosebericht

Geschäftsausblick

Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen und den im Lagebericht an anderer Stelle beschriebenen Bereinigungen (Anpassungen) vorgenommen. In der Prognose berücksichtigen wir keine größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Unsere Prognose für 2024 basiert auf der für den Gesamtkonzern Deutsche Wohnen ermittelten und aktualisierten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, mögliche Chancen und Risiken sowie Auswirkungen des Nahost-Konflikts sowie des Ukraine-Kriegs berücksichtigt. Sie bezieht außerdem die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein. Diese sind in den Kapiteln → **Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche** und → **Grundlagen des Konzerns** beschrieben. Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen (siehe Kapitel → **Chancen und Risiken**).

Wir gehen davon aus, dass sich für Deutsche Wohnen und unsere Kunden die Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten weiterhin moderat bemerkbar machen werden. Diese werden sich unmittelbar auf die Nebenkosten auswirken, aber auch mittelbar durch allgemeine Preissteigerungen auf alle Bereiche der Wirtschaft. Wir erwarten zudem weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auch auf unsere Bauprojekte auswirken wird. Ein unverändert hohes Zinsniveau und die Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität an den Eigen- und Fremdkapitalmärkten, u. a. begründet oder verstärkt durch den Ukraine Krieg und den Nahost Konflikt. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung, insbesondere mit Blick auf die Renditeanforderungen bei Investitions und Desinvestitionsentscheidungen.

Hieraus erfolgt eine Neubeurteilung bei der Einordnung von Developmentprojekten als to hold oder to sell, bei der Entscheidung über Baubeginne, bei der Umsetzung von Bestandsinvestitionen sowie bei Entscheidungen zu Verkäufen von Immobilienbeständen. Das Segment Pflege wurde mit Abschluss des Geschäftsjahres 2023 als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen und wird daher in der Prognose 2024 nicht mehr berücksichtigt.

Insgesamt erwarten wir ein **Adjusted EBITDA Total** auf dem Niveau des Vorjahres. Das in den letzten beiden Jahren gestiegene Zinsniveau führt zu einem deutlichen Anstieg der Fremdkapitalkosten und des damit verbundenen bereinigten Nettofinanzergebnisses. Bei stabilen planmäßigen Abschreibungen gehen wir daher von einem **Adjusted EBT** leicht unter Vorjahresniveau aus. Beide Kennzahlen sind maßgeblich durch die Absatzrisiken am Transaktionsmarkt beeinflusst.

Darüber hinaus erwarten wir eine weitere Steigerung unseres Unternehmenswerts und damit einen leichten Anstieg des **NAV pro Aktie** vor Berücksichtigung weiterer marktbedingter Veränderungen der Immobilienwerte.

Durch die geplanten Investitionen in unseren Immobilienbestand gehen wir bei der **CO₂-Intensität** unseres Portfolios für 2024 von einer leichten Reduzierung gegenüber dem Vorjahr aus.

Berlin, den 7. März 2024

Der Vorstand



Lars Urbansky
(CEO)



Olaf Weber
(CFO)



Eva Weiß
(CDO)

Konzernabschluss

Solide Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im Umfeld komplexer Rahmenbedingungen.

EPS beeinträchtigt durch Wertberichtigungen.

80	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
81	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
82	Konzernbilanz
84	Konzern-Kapitalflussrechnung
86	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
88	Konzernanhang
88	Abschnitt (A): Grundlagen des Konzernabschlusses
102	Abschnitt (B): Periodenerfolg
109	Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage
114	Abschnitt (D): Vermögen
135	Abschnitt (E): Kapitalstruktur
148	Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung
152	Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2022 (angepasst)	2023
Umsatzerlöse aus der Vermietung		1.235,1	1.224,4
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		33,2	89,4
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	B8	1.268,3	1.313,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.743,2	31,4
Buchwert der veräußerten Immobilien		-1.738,2	-31,4
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien		-1,5	0,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	B9	3,5	0,8
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten		41,3	160,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-30,8	-145,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	B10	10,5	14,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B11	-825,3	-3.722,2
Aktivierete Eigenleistungen		6,3	0,9
Materialaufwand	B12	-580,5	-529,6
Personalaufwand	B13	-98,1	-55,3
Abschreibungen und Wertminderungen	D23	-140,1	-107,5
Sonstige betriebliche Erträge	B14	43,7	67,2
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten		-24,7	-13,7
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten		-0,1	-3,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	B15	-104,0	-205,6
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		-167,2	-75,1
Zinserträge	B16	77,1	86,5
Zinsaufwendungen	B17	-73,6	-185,7
Sonstiges Finanzergebnis	B18	4,0	-5,1
Ergebnis vor Steuern		-600,2	-3.419,3
Ertragsteuern	B19	187,3	991,7
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-412,9	-2.427,6
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-32,8	-333,5
Periodenergebnis		-445,7	-2.761,1
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Deutsche Wohnen		-434,1	-2.697,6
Nicht beherrschende Anteilseigner		-11,6	-63,5
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (verwässert) in €		-1,05	-5,96
Ergebnis je Aktie der fortgeführten Aktivitäten (unverwässert) in €		-1,05	-5,96
Ergebnis je Aktie gesamt (verwässert) in €	C22	-1,09	-6,80
Ergebnis je Aktie gesamt (unverwässert) in €	C22	-1,09	-6,80

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	2022	2023
Periodenergebnis	-445,7	-2.761,1
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	34,5	-11,1
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-10,5	3,4
Ergebnis aus Cashflow Hedges	24,0	-7,7
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden können	24,0	-7,7
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	30,7	-2,3
Steuereffekt	-7,0	1,0
Ergebnis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	23,7	-1,3
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	23,7	-1,3
Sonstiges Ergebnis	47,7	-9,0
Gesamtergebnis	-398,0	-2.770,1
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Deutsche Wohnen	-387,4	-2.706,4
davon aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-359,5	-2.373,9
davon aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-27,9	-332,5
Nicht beherrschende Anteilseigner	-10,6	-63,7

Konzernbilanz

Aktiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2022 (angepasst)	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	D23	164,8	0,5
Sachanlagen	D24	219,6	151,5
Investment Properties	D25	27.301,9	23.021,5
Finanzielle Vermögenswerte	D26	811,4	561,6
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	D27	208,0	126,3
Sonstige Vermögenswerte	D28	214,9	203,9
Latente Steueransprüche	D29	0,2	1,1
Langfristige Vermögenswerte		28.920,8	24.066,4
Vorräte		13,6	2,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D30	30,0	140,3
Finanzielle Vermögenswerte	D26	1.019,0	686,1
Sonstige Vermögenswerte	D28	247,6	391,1
Laufende Ertragsteueransprüche	D29	187,1	145,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	D31	184,3	157,1
Immobilienvorräte	D32	926,0	752,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D33	2,4	74,0
Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D33	-	770,1
Kurzfristige Vermögenswerte		2.610,0	3.119,6
Summe Aktiva		31.530,8	27.186,0

Passiva

in Mio. €	Erläuterungen	31.12.2022 (angepasst)	31.12.2023
Gezeichnetes Kapital		396,9	396,9
Kapitalrücklage		4.174,7	4.174,7
Gewinnrücklagen		11.715,6	9.034,6
Sonstige Rücklagen		12,4	4,9
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen		16.299,6	13.611,1
Nicht beherrschende Anteile		475,5	387,1
Eigenkapital	E34	16.775,1	13.998,2
Rückstellungen	E35	104,6	63,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E36	19,4	2,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E37	8.474,2	8.248,3
Derivate	E38	-	7,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	E39	114,1	91,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E40	196,3	181,0
Sonstige Verbindlichkeiten	E41	-	0,1
Latente Steuerschulden	B19	4.906,4	3.799,4
Langfristige Schulden		13.815,0	12.394,3
Rückstellungen	E35	110,0	90,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E36	147,7	174,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	E37	501,7	234,0
Derivate	E38	0,1	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	E39	14,5	13,8
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	E40	-	9,5
Laufende Ertragsteuern		99,4	92,1
Sonstige Verbindlichkeiten	E41	67,3	37,0
Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	D33		142,0
Kurzfristige Schulden		940,7	793,5
Schulden		14.755,7	13.187,8
Summe Passiva		31.530,8	27.186,0

Konzern-Kapitalflussrechnung

1. Januar bis 31. Dezember

in Mio. €	Erläuterungen	2022	2023
Periodenergebnis		-445,7	-2.761,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	B11	917,5	3.915,5
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	B9	1,5	-0,8
Abschreibungen und Wertminderungen	D23	146,8	305,0
Zinsaufwendungen/-erträge und sonstiges Finanzergebnis	B16/B17/B18	-6,6	106,6
Ertragsteuern	B19	-190,0	-998,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	B9	-5,0	-
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-1,3	-2,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		187,0	87,2
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		-81,5	-219,9
Ertragsteuerzahlungen		-157,8	-46,7
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		364,9	384,8
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		1.684,9	18,6
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten		87,9	1.116,8
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D25	-799,5	-356,8
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	D23/D24/D26	-1.005,1	-547,8
Zinseinzahlungen		37,0	60,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		5,2	291,3

in Mio. €	Erläuterungen	2022	2023
Auszahlungen an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE	E34	-15,9	-16,5
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	E40	-13,5	-6,2
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	E37	40,0	-
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	E37	-735,5	-472,9
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E39	-18,9	-14,5
Zinsauszahlungen		-118,7	-148,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	A4	-862,5	-658,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-492,4	17,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		676,7	184,3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende (inklusive aufgebener Geschäftsbereiche)	D31	184,3	201,5
abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-	44,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	D31	184,3	157,1

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Sonstige Rücklagen	
				EK-Instrumente zum beizule- genden Zeitwert im sonstigen Ergebnis	Cashflow Hedges
Stand 1. Januar 2023	396,9	4.174,7	11.715,6	-3,5	15,9
Periodenergebnis			-2.697,6		
Änderungen der Periode			-1,3		-7,5
Sonstiges Ergebnis			-1,3		-7,5
Gesamtergebnis			-2.698,9		-7,5
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			33,8		
Stand 31. Dezember 2023	396,9	4.174,7	9.034,6	-3,5	8,4
Stand 1. Januar 2022	396,9	4.433,4	11.907,6	-3,5	-7,1
Periodenergebnis			-434,1		
Änderungen der Periode			23,7		23,0
Sonstiges Ergebnis			23,7		23,0
Gesamtergebnis			-410,4		23,0
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-258,7	258,7		
Ausschüttung durch die Deutsche Wohnen SE			-15,9		
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			-24,4		
Stand 31. Dezember 2022	396,9	4.174,7	11.715,6	-3,5	15,9

	Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
	16.299,6	475,5	16.775,1
	-2.697,6	-63,5	-2.761,1
	-8,8	-0,2	-9,0
	-8,8	-0,2	-9,0
	-2.706,4	-63,7	-2.770,1
	-15,9		-15,9
	33,8	-24,7	9,1
	13.611,1	387,1	13.998,2
	16.727,3	476,1	17.203,4
	-434,1	-11,6	-445,7
	46,7	1,0	47,7
	46,7	1,0	47,7
	-387,4	-10,6	-398,0
	0,0	0,0	
	-15,9		-15,9
	-24,4	10,0	-14,4
	16.299,6	475,5	16.775,1

Konzernanhang

(A): Grundlagen des Konzernabschlusses

1 Allgemeine Angaben

Die Deutsche Wohnen SE ist in Deutschland ansässig und unter HRB 190322 B im Handelsregister Berlin-Charlottenburg eingetragen. Der eingetragene Firmensitz ist Mecklenburgische Straße 57, 14197 Berlin. Die Gesellschaft ist in der Immobilienwirtschaft tätig.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 wird in Übereinstimmung mit sämtlichen in der EU anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden. Änderungen aufgrund der Ausweisänderung der Contract Assets aus Betriebskosten, Reklassifizierung von Rückstellungen sowie der geänderten Darstellung des ehemaligen Segments Pflege als aufgegebenen Geschäftsbereich sind im Kapitel → [\[A2\] Anpassung der Vorjahresangaben](#) dargestellt.

Der Konzernabschluss wird auf Basis fortgeführter Anschaffungs- und Herstellungskosten erstellt, mit Ausnahme von Investment Properties, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, derivativen Finanzinstrumenten, Planvermögen und Eigenkapitalinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Alle Angaben erfolgen in Millionen Euro (Mio. €), soweit nicht anders vermerkt.

Die folgende Übersicht gibt an, in welchem Kapitel zu den einzelnen Themenbereichen Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie zu Ermessensausübungen und Schätzungen zu finden sind:

Kapitel	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Ermessensausübungen, Schätzungen
A6	Zuwendungen der öffentlichen Hand
B	Periodenerfolg
B10	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten
B19	Ertragsteuern
C21	Ergebnis je Aktie
D23	Immaterielle Vermögenswerte/Geschäfts- oder Firmenwert
D24	Sachanlagen
D25	Investment Properties
D26	Finanzielle Vermögenswerte
D30	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
D31	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
D32	Immobilienvorräte
D33	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie aufgegebene Geschäftsbereiche
E34	Eigenkapital
E35	Rückstellungen
E37	Originäre finanzielle Verbindlichkeiten
E39	Leasingverhältnisse
E40	Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern
F43	Anteilsbasierte Vergütung
F47	Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten
F48	Angaben zur Kapitalflussrechnung

2 Anpassung der Vorjahresangaben

Ausweisänderungen

Im Geschäftsjahr 2023 ergaben sich verschiedene Ausweisänderungen, die auch eine Anpassung der Vorjahresangaben notwendig machten.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen schematisch die wesentlichen Veränderungen gegenüber der Vorjahresdarstellung in der Bilanz:

in Mio. €	31.12.2022	Anpassung	31.12.2022 (angepasst)
Immaterielle Vermögenswerte	164,8	-	164,8
Sachanlagen	219,6	-	219,6
Investment Properties	27.301,9	-	27.301,9
Finanzielle Vermögenswerte	811,4	-	811,4
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	208,0	-	208,0
Sonstige Vermögenswerte	214,9	-	214,9
Latente Steueransprüche	0,2	-	0,2
Langfristige Vermögenswerte	28.920,8	-	28.920,8
Vorräte	62,8	-49,2	13,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30,0	-	30,0
Finanzielle Vermögenswerte	1.019,0	-	1.019,0
Sonstige Vermögenswerte	198,4	49,2	247,6
Laufende Ertragsteueransprüche	187,1	-	187,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	184,3	-	184,3
Immobilienvorräte	926,0	-	926,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2,4	-	2,4
Kurzfristige Vermögenswerte	2.610,0	-	2.610,0
Summe Aktiva	31.530,8	0,0	31.530,8

Die auf der Aktivseite dargestellte Ausweisänderung betrifft die Contract Assets aus Betriebskosten (49,2 Mio. €). Diese werden ab dem Geschäftsjahr 2023 in den sonstigen Vermögenswerten, anstatt wie bisher in den Vorräten, ausgewiesen.

in Mio. €	31.12.2022	Anpassung	31.12.2022 (angepasst)
Gezeichnetes Kapital	396,9	-	396,9
Kapitalrücklage	4.174,7	-	4.174,7
Gewinnrücklagen	11.715,6	-	11.715,6
Sonstige Rücklagen	12,4	-	12,4
Eigenkapital der Anteilseigner von Deutsche Wohnen	16.299,6	-	16.299,6
Nicht beherrschende Anteile	475,5	-	475,5
Eigenkapital	16.775,1	-	16.775,1
Rückstellungen	104,6	-	104,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19,4	-	19,4
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	8.474,2	-	8.474,2
Derivate	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	114,1	-	114,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	196,3	-	196,3
Latente Steuerschulden	4.906,4	-	4.906,4
Langfristige Schulden	13.815,0	-	13.815,0
Rückstellungen	220,1	-110,1	110,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	147,7	-	147,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	501,7	-	501,7
Derivate	0,1	-	0,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	14,5	-	14,5
Laufende Ertragsteuern	-	99,4	99,4
Sonstige Verbindlichkeiten	56,6	10,7	67,3
Kurzfristige Schulden	940,7	0,0	940,7
Schulden	14.755,7	0,0	14.755,7
Summe Passiva	31.530,8	0,0	31.530,8

Weiterhin wurden kurzfristige Rückstellungen für Abschlussvergütung sowie kurzfristige Rückstellungen für Personalaufwendungen von zusammen 10,7 Mio. € aufgrund ihres Charakters als abgegrenzte Schuld (Accruals) von den kurzfristigen Rückstellungen in die sonstigen Verbindlichkeiten umgegliedert.

Die neue Bilanzlinie „Laufende Ertragsteuern“ umfasst kurzfristige Steuerschulden, welche im Vorjahr mit 99,4 Mio. € in den sonstigen kurzfristigen Rückstellungen ausgewiesen wurden.

Ausweis Pflege

Im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege hat sich das Management entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege haben begonnen, und es wird mit einem Verkauf bis Dezember 2024 gerechnet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments als eine zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe dargestellt. In der Folge wurde die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung retrospektiv angepasst. Der Anteil der Umsatzerlöse aus Pflegeimmobilien, die nicht Bestandteil der Veräußerungsgruppe sind (2022: 23,3 Mio. €), wurde von den anderen Umsatzerlösen aus der Immobilienwirtschaft in die Umsatzerlöse aus der Vermietung umgegliedert, da diese Immobilien dauerhaft durch Fremdvermietung Erlöse im Segment Rental beitragen werden. Die übrigen Anpassungen stellen den auszugliedern den Ergebnisanteil der Veräußerungsgruppe dar.

Das Segment Pflege war zuvor nicht als aufgegebenen Geschäftsbereich oder als zur Veräußerung gehalten eingestuft. Die Vorjahreszahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Konzern-Kapitalflussrechnung wurden entsprechend angepasst, um den aufgegebenen Geschäftsbereich gesondert von den fortgeführten Geschäftsbereichen darzustellen.

Konzerninterne Transaktionen wurden vollständig aus den konsolidierten finanziellen Ergebnissen eliminiert. Die Eliminierungen wurden den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich in einer Art und Weise zugeordnet, die die Nichtfortführung dieser Transaktionen nach der Veräußerung vorsieht, da der Vorstand diese Art der Darstellung für nützlich hält.

Zu diesem Zweck hat der Vorstand den vor der Umgliederung entstandenen Umsatz aus Transaktionen mit fortgeführten Geschäftsbereichen im Ergebnis des fortgeführten Geschäftsbetriebs eliminiert, da nach der Veräußerung keine Leistungen zwischen den fortgeführten Geschäftsbereichen und dem aufgegebenen Geschäftsbereich ausgetauscht werden.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgende Tabelle zeigt schematisch die Veränderungen gegenüber der Vorjahresdarstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung:

in Mio. €	2022	Anpassung 2022 (angepasst)	
Umsatzerlöse aus der Vermietung	1.212,3	22,8	1.235,1
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	313,3	-280,1	33,2
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.525,6	-257,3	1.268,3
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.743,2	-	1.743,2
Buchwert der veräußerten Immobilien	-1.738,2	-	-1.738,2
Wertveränderungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1,5	-	-1,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3,5	-	3,5
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	41,3	-	41,3
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-30,8	-	-30,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	10,5	-	10,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-917,5	92,2	-825,3
Aktivierete Eigenleistungen	6,5	-0,2	6,3
Materialaufwand	-636,2	55,7	-580,5
Personalaufwand	-248,2	150,1	-98,1
Abschreibungen und Wertminderungen	-146,8	6,7	-140,1
Sonstige betriebliche Erträge	72,4	-28,7	43,7
Wertminderungsaufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten	-24,7	-	-24,7
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	0,2	-0,3	-0,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-121,0	17,0	-104,0
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-167,2	-	-167,2
Zinserträge	77,1	-	77,1
Zinsaufwendungen	-73,9	0,3	-73,6
Sonstiges Finanzergebnis	4,0	-	4,0
Ergebnis vor Steuern	-635,7	35,5	-600,2
Ertragsteuern	190,0	-2,7	187,3
Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-445,7	32,8	-412,9
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	-32,8	-32,8
Periodenergebnis	-445,7	-	-445,7
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Deutsche Wohnen	-434,1		-434,1
Nicht beherrschende Anteilseigner	-11,6		-11,6
Ergebnis je Aktie (verwässert) in €	-1,1		-1,1
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in €	-1,1		-1,1

Segmentbericht

Im Geschäftsjahr 2023 hat Deutsche Wohnen zunächst das bisherige Steuerungssystem aus 2022 unverändert fortgeführt. Dabei wurde das Geschäft über die fünf Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales, Development und Pflege gesteuert. Für eine detaillierte Darstellung verweisen wir auf die Erläuterungen im Kapitel Unternehmenssteuerung im veröffentlichten Geschäftsbericht 2022 von Deutsche Wohnen.

Zum Ende des 4. Quartals 2023 wurde im Segment Development die Darstellung der Ergebnisbeiträge aus dem Verwertungskanal Development to hold angepasst. Mit dem Jahresabschluss 2023 erfolgt eine Erfassung der Ergebnisbeiträge von Development to hold ausschließlich im Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und damit außerhalb des Adjusted EBITDA Total. Die angepasste Darstellung erfolgt zum einen aufgrund der höheren Transparenz und Nachvollziehbarkeit der steuerungsrelevanten Kennzahlen. Des Weiteren führt die angepasste Darstellung zu einer ausgewogeneren Darstellung der Ergebnissituation des Segments Development bei geänderten Marktbedingungen.

Der überwiegende Teil des bisherigen und nicht fortgeführten Segments Pflege wird als eine zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe dargestellt. Im Zuge der strategischen Überprüfung des Segments Pflege hat sich das Management entschieden, die Geschäftsaktivitäten nicht fortzuführen und zu veräußern. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege haben zwischenzeitlich begonnen, und es wird mit einem Verkauf bis Dezember 2024 gerechnet. Ein kleiner Teil des Segments mit einem Geschäftsvolumen von 23,3 Mio. € Segmenterlösen wurde in das Segment Bewirtschaftung überführt. Im Einzelnen handelt es sich um Pachterlöse für 25 Objekte, die von Fremden betrieben werden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Pflege	Summe Segmente	Sonstiges *	Konsolidierung *	Konzern
01.01.-31.12.2022									
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	23,3			-34,4	280,1	269,0	-0,5	34,4	-257,3
davon externe Erlöse	23,3				-280,1	-256,8	-0,5	0,0	-257,3
davon interne Erlöse				-34,4		-34,4	-	34,4	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte***							-18,3		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien							-		
Aufwendungen für Instandhaltung	-0,2				7,0	6,8	-		
Herstellkosten Development to sell						-	-		
Herstellkosten Development to hold**				24,9		24,9	-	-24,9	
Operative Kosten	-2,3				188,5	186,2	7,3	-	
Betriebskosten							11,5		
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	20,8			-9,5	-84,6	-73,3	0,0	9,5	-63,8
Sondereinflüsse									0,1
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien									-
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties									92,2
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)									6,7
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen									-
Erträge aus übrigen Beteiligungen									-
Zinserträge									-
Zinsaufwendungen									0,3
Sonstiges Finanzergebnis									-
EBT									35,5
Ertragsteuern									-2,7
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen									32,8
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen									-32,8
Periodenergebnis									-

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Deutsche Wohnen abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

** Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

*** Inkl. Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte im Segment Recurring Sales.

3 Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der erforderlichen Neubewertung sämtliche stillen Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) aktiviert. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst, sofern es sich nicht um Kosten der Kapitalbeschaffung bzw. Kosten der Ausgabe von Fremdkapital handelt.

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegt und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst werden kann. Bei der Vollkonsolidierung werden die Vermögenswerte und Schulden einer Tochtergesellschaft vollständig in den Konzernabschluss übernommen. Die Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

Nicht beherrschende Anteile

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht Deutsche Wohnen zuzurechnen sind, werden unter den nicht beherrschenden Anteilen als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet.

Änderungen des Konzernanteils an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

Verlust der Beherrschung

Verliert Deutsche Wohnen die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, werden die Vermögenswerte und Schulden der Tochtergesellschaft sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Das Ergebnis wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Be-

wertung der zurückbehaltenen Anteile erfolgt zum Fair Value zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung.

Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen

Assoziierte Unternehmen und gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Eigentümer über maßgeblichen Einfluss verfügt. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Bestehen stattdessen Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Schulden einer gemeinsamen Vereinbarung, wird diese entsprechend der sogenannten Quotenkonsolidierung bilanziert.

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den Konzernabschluss von Deutsche Wohnen einbezogenen Gesellschaften werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert.

Die Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden nur entsprechend der Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen eliminiert.

Die Abschlüsse der Deutsche Wohnen SE sowie ihrer Tochterunternehmen werden stetig nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

4 Konsolidierungskreis

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2023 inklusive der Deutsche Wohnen SE 155 Unternehmen (31.12.2022: 160), davon 153 (31.12.2022: 158) inländische und zwei (31.12.2022: zwei) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden 16 (31.12.2022: 22) inländische Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen sowie sechs inländische Gesellschaften (31.12.2022: fünf) als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert.

Für alle einbezogenen Tochterunternehmen gilt der 31. Dezember als Stichtag für die Abschlusserstellung.

Die → **Anteilsbesitzliste** von Deutsche Wohnen ist als Anlage Bestandteil des Konzernanhangs.

Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen haben, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

Die Veränderungen zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr resultieren bei den einbezogenen Unternehmen aus vier Verschmelzungen und einem Verkauf. Die Veränderung bei den Gemeinschaftsunternehmen im Jahr 2023 resultiert aus zwei Umwidmungen in jetzt assoziierte Unternehmen und vier Verkäufen. Die Anzahl der assoziierten Unternehmen hat sich im Jahr 2023 durch die zwei Umwidmungen aus den Gemeinschaftsunternehmen und einem Verkauf verändert.

5 Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens, sonstige nicht derivative finanzielle Vermögenswerte zum Handelstag erstmalig bilanziell erfasst. Der Handelstag ist der Tag, an dem Deutsche Wohnen Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Die Erstbewertung aller Finanzinstrumente erfolgt zum Fair Value unter Berücksichtigung von Transaktionskosten. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Deutsche Wohnen weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Kredite und Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Deutsche Wohnen ermittelt auf Ebene einzelner Finanzinstrumente, wenn diese wesentlich sind, und für Finanzinstrumente, für die auf Einzelebene kein Wertminderungsbedarf festgestellt wurde oder die unwesentlich sind, gruppiert nach Risikoprofilen, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. Wertminderungen werden für einzelne Finanzinstrumente identifiziert, wenn es zu Zahlungsausfällen oder Vertragsbrüchen bei dem Kontrahenten kam oder aufgrund von Rating-Verschlechterung und der allgemeinen Informationslage Wertminderungen erkennbar werden (Loss Event). Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen (Loss Event). Eine Wertminderung wird nach dem Auftreten eines Loss Events als Differenz zwischen dem Buchwert und dem diskontierten, noch erwarteten Zahlungsstrom berechnet. Als Diskontsatz dient der ursprüngliche Effektivzins. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und direkt mit dem Buchwert des Finanzinstruments saldiert. Zinserträge wertgeminderter Finanzinstrumente werden weiterhin erfasst. Soweit Anhaltspunkte für eine Verringerung der Wertminderung bestehen, wird diese erfolgswirksam dem Finanzinstrument bis maximal zu dem Betrag der fortgeführten Anschaffungskosten, der sich ohne die Wertminderung ergeben hätte, zugeschrieben.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert am Handelstag erfasst. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem bilanziellen Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Regelungen des IFRS 9 in Bezug auf das Hedge Accounting beinhalten, im Vergleich zu IAS 39, u. a. die Erweiterung des Kreises von zulässigen Grundgeschäften, Änderungen hinsichtlich der Buchungslogik für bestimmte nicht designierte Wertkomponenten von Sicherungsinstrumenten, den Wegfall der fest vorgegebenen Effektivitätsbandbreiten und des retrospektiven Effektivitätstests sowie die Neueinführung der „Rekalibrierung“. Die im Vergleich zu IAS 39 weniger restriktiven Regelungen erleichtern die bilanzielle Abbildung des ökonomischen Risikomanagements, was wiederum eine Verringerung artifizieller Volatilität in der Gewinn- und Verlustrechnung ermöglichen kann.

Verträge, die zwecks Empfang oder Lieferung nichtfinanzieller Posten gemäß dem erwarteten Einkaufs-, Verkaufs- oder Nutzungsbedarf des Unternehmens geschlossen wurden (Eigenverbrauchsverträge), werden nicht als derivative Finanzinstrumente, sondern als schwebende Geschäfte gemäß IAS 37 bilanziert.

Stehen Derivate in einem Sicherungszusammenhang, richtet sich die Erfassung der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nach der Art der Absicherung:

- > Bei einem Fair Value Hedge werden die Veränderungen aus der Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente und der dazugehörigen Grundgeschäfte erfolgswirksam erfasst.
- > Bei einem Cashflow Hedge werden die unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des Hedge-effektiven Teils zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst; die Umbuchung (Reklassifizierung) in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Erfolgswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts. Der Hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Zinsergebnis berücksichtigt.

Eingebettete derivative Finanzinstrumente, die mit einem nicht derivativen Finanzinstrument (Basisvertrag) zu einem zusammengesetzten Finanzinstrument kombiniert wurden, sind gemäß IFRS 9 grundsätzlich dann vom Basisvertrag abzuspalten und gesondert zu bilanzieren und zu bewerten, wenn (i) ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind, (ii) ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Bedingungen die Definition eines Derivats erfüllen würde und (iii) das hybride zusammengesetzte Instrument nicht erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Soweit eine Abspaltung vorzunehmen ist, werden die einzelnen Komponenten des zusammengesetzten Finanzinstruments nach den Regelungen für die jeweiligen Finanzinstrumente bilanziert und bewertet.

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden. Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei regelmäßig auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR). Die Diskontierung basiert auf Marktzinsdaten zum Stichtag für vergleichbare Instrumente (EURIBOR gleichen Tenors). Der beizulegende Zeitwert beinhaltet das Kreditrisiko der Zinsswaps und berücksichtigt daher Anpassungen für das eigene oder für das Counterparty-Kreditrisiko.

Eigenkapitalinstrumente, die zum Fair Value erfolgswirksam zu erfassen sind

Grundsätzlich handelt es sich bei den Eigenkapitalinstrumenten, die erfolgswirksam zum Fair Value erfasst sind, um Anteile an Unternehmen, die mit langfristigen strategischen Absichten erworben wurden.

Diese Eigenkapitalinstrumente, die erfolgswirksam zum Fair Value zu erfassen sind, werden zunächst mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt grundsätzlich zum Fair Value. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst.

6 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die nicht auf Investitionen bezogen sind, werden regelmäßig in den Perioden als Ertrag erfasst, in denen die entsprechenden Aufwendungen anfallen.

Die Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet-, Zins- und sonstigen Aufwendungszuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Umsatzerlösen aus der Immobilienbewirtschaftung.

Bei den zinsvergünstigten Darlehen handelt es sich um Beihilfen der öffentlichen Hand, die zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes in den originären finanziellen Verbindlichkeiten angesetzt werden. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nominalwert und Barwert wird als passiver Abgrenzungsposten eingestellt und entsprechend dem Zeitraum der Zinsbindungsfrist der jeweiligen Darlehen erfolgswirksam über die Laufzeit erfasst.

Soweit die zinsbegünstigten Darlehen im Rahmen von aktivierten Modernisierungsmaßnahmen begeben werden, erfolgt die Auflösung des Abgrenzungspostens abschreibungsproportional bzw. bei Investment Properties, die nach dem Fair-Value-Modell bewertet werden, über 12,5 Jahre.

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen sowie zinsvergünstigten Darlehen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Deutsche Wohnen zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 0,0 Mio. € (2022: 39,8 Mio. €) gewährt.

7 Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Änderungen wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

Zum 1. Januar 2023 musste der Konzern keine Reform der Referenzzinssätze anwenden.

Umgang mit der Reform der Referenzzinssätze und den damit verbundenen Risiken

Allgemein

Weltweit wird eine grundlegende Reform der wichtigsten Referenzzinssätze vorgenommen, einschließlich des Ersatzes einiger „Interbank Offered Rates“ (IBORs) durch alternative, nahezu risikofreie Zinssätze (als „IBOR-Reform“ bezeichnet).

Finanzinstrumente des Konzerns sind IBORs ausgesetzt, die im Rahmen dieser marktweiten Initiativen nicht ersetzt oder reformiert werden. Das größte für den Konzern zum 31. Dezember 2023 bestehende Risiko im Zusammenhang mit dem IBOR war die Kopplung an den EURIBOR. Da diese bis voraussichtlich 2025 weiterhin Bestand haben, mussten keine Änderungen bis zum 31. Dezember 2023 an den

Finanzinstrumenten vorgenommen werden, sodass hier keine neuen Referenzzinssätze berücksichtigt werden müssen.

Die von der UK Financial Conduct Authority (FCA) regulierte und zugelassene Administratorin des LIBOR, die ICE Benchmark Administration (IBA), hat Ende Juni 2023 die Veröffentlichung des USD-LIBOR eingestellt. Der Konzern hält keine Finanzinstrumente, die dem USD-LIBOR unterliegen.

Bei den IBOR-Risiken, denen der Konzern zum 31. Dezember 2023 ausgesetzt war, handelt es sich um Unternehmensanleihen, die an den EURIBOR gekoppelt sind. Wie oben erläutert, hat der Konzern keine Änderungen der Vertragsbedingungen für alle aus einer Kopplung an den EURIBOR resultierenden Risiken vornehmen müssen.

Die Berechnungsmethode des EURIBOR hat sich im Laufe des Jahres 2019 geändert.

Im Juli 2019 erteilte die belgische Financial Services and Markets Authority die Zulassung für den EURIBOR gemäß der European Union Benchmarks Regulation. Dies ermöglicht es den Marktteilnehmern, den EURIBOR weiterhin sowohl für bestehende als auch für neue Verträge zu verwenden. Deutsche Wohnen beobachtet die aktuellen Entwicklungen zur Einführung eines möglichen EURIBOR-Nachfolgers, dem ESTR-basierten EFTERM.

Derivate

Zu Risikomanagementzwecken hält der Konzern Zinsswaps, die in Sicherheitsbeziehungen zur Absicherung von Zahlungsströmen designiert sind. Die variablen Beträge der Zinsswaps sind an den EURIBOR gekoppelt.

Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Die gesicherten Grundgeschäfte und Sicherungsinstrumente des Konzerns sind zum Bilanzstichtag an den EURIBOR gekoppelt. Diese Referenzsätze werden jeden Tag notiert, und die IBOR-Zahlungsströme werden, wie üblich, mit den Vertragsparteien ausgetauscht.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Standards und Interpretationen

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2023 anzuwenden. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Deutsche Wohnen.

- > IFRS 17 „Versicherungsverträge“
- > IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“
- > IAS 8 „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler“
- > IAS 12 „Ertragsteuern“

IAS 12 / International Tax Reform Pillar 2

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) hat mit BEPS (Base Erosion and Profit Shifting) ein Projekt aufgesetzt, um gerade vor dem Hintergrund einer digitalisierten Wirtschaft unfairen Steuerwettbewerb auf internationaler Ebene sowie Steuerschlupflöcher zu bekämpfen. Im Rahmen dieser sogenannten International Tax Reform wurde eine Zwei-Säulen-Lösung erarbeitet, wobei sich die zweite Säule (Pillar 2) insbesondere mit einer globalen effektiven Mindestbesteuerung befasst.

International ist der Umsetzungsstand der Pillar 2-Steuerregeln in nationales Recht sehr unterschiedlich. Um während dieser Übergangsphase eine uneinheitliche Bilanzierung zu vermeiden und Bilanzadressaten möglichst entscheidungsnützliche Informationen in Bezug auf die erwarteten Auswirkungen der Steuerreform zur Verfügung zu stellen, hat das IASB im Mai 2023 Änderungen an IAS 12 veröffentlicht.

Diese wurden im November 2023 von der EU übernommen und sind bereits für das Berichtsjahr 2023 anzuwenden.

Die Änderungen umfassen neben einer verpflichtend anzuwendenden Ausnahme von der Bilanzierung latenter Steuern im Zusammenhang mit den Pillar 2-Regeln insbesondere erweiterte Anhangangaben. Die Ausnahmeregelung ist explizit nur als temporäre Vorgabe konzipiert; ein Ablaufdatum wurde vom IASB jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt.

Deutsche Wohnen wendet die ergänzten Regelungen des IAS 12 wie vorgesehen ab dem Geschäftsjahr 2023 an. Die Auswirkungen auf den Konzern sowie die erforderlichen Anhangangaben sind in Kapitel → **[B20] Ertragsteuern** dargestellt.

Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2023 noch nicht verpflichtend. Deutsche Wohnen hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die Anwendung der

neuen oder geänderten Standards und Interpretationen wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von Deutsche Wohnen haben. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen.

Übersicht der relevanten neuen Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards

Verpflichtende Anwendung für Deutsche Wohnen ab

Änderungen von Standards

IFRS 16	„Leasingverhältnisse“	01.01.2024
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses“	01.01.2024
IAS 7	„Kapitalflussrechnungen“	01.01.2024*
IAS 21	„Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse“	01.01.2025*

* Noch nicht gebilligt.

Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst. Konkrete Schätzungen und Annahmen, die sich auf einzelne Abschlussposten beziehen, werden zusätzlich in den jeweiligen Kapiteln des Konzernanhangs erläutert.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von Investment Properties sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift Deutsche Wohnen auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) findet sich in Kapitel → **[D25] Investment Properties**.

Für die als Investment Properties im Bestand von Deutsche Wohnen befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsquoten, können die Bewertung von Investment Properties beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis erfasst und können somit die Ertragslage von Deutsche Wohnen wesentlich beeinflussen.

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Wie in Kapitel → **[D23] Immaterielle Vermögenswerte** dargestellt, überprüft Deutsche Wohnen jährlich und sofern irgendein Anhaltspunkt dafür vorliegt, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte eingetreten ist. Dann ist der erzielbare Betrag der Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu ermitteln. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Die Bestimmung des Nutzungswerts beinhaltet die Vornahme von Anpassungen und Schätzungen bezüglich der Prognose und Diskontierung der künftigen Cashflows. Obwohl das Management davon

ausgeht, dass die zur Berechnung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachteilig beeinflussen könnte.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen über künftige Ereignisse. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerschulden zu ändern; solche Änderungen an den Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steuer- aufwand in der Periode haben, in der eine solche Fest- stellung getroffen wird.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 15 wird bezüglich der Bestimmung des Leistungsfortschritts bei der zeitraumbezo- genen Erlöserfassung angenommen, dass die angefallenen Kosten in Bezug auf die Gesamtkosten den Leistungsfort- schritt angemessen widerspiegeln.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltig- keit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

Klimarisiken wirken sich auf das Geschäftsmodell und die Strategie von Deutsche Wohnen aus. Sie werden insbeson- dere durch den festgelegten Klimapfad adressiert, aber auch durch angemessene Schätzungen und Annahmen in den wesentlichen Positionen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage berücksichtigt. Klimarisiken können sich poten- ziell negativ auswirken und zu einer erhöhten Schätzunsicher- heit beitragen.

Physische Klimarisiken beziehen sich auf längerfristige Verschiebungen in den allgemeinen klimatischen Bedingun- gen. Klimaereignisse wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse o. Ä. können Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Transitorische Klimarisiken beschreiben Auswirkungen, die aufgrund des Wandels zu einem nachhaltigeren Wirtschaftssystem für Unternehmen führen können.

Deutsche Wohnen hat sich im Rahmen ihrer Nachhaltig- keitsstrategie klar und deutlich den Klimaschutzziele und einem nahezu CO₂-neutralen Gebäudebestand bis 2045 verpflichtet. Nach aktuellem Kenntnisstand und der Erwar- tung künftiger Entwicklungen ergeben sich für Deutsche Wohnen keine bilanziellen Folgen. Dies betrifft u. a. die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, spezifische Nutzungsdauern, die Werthaltigkeit von Vermö- genswerten, ebenso wie Rückstellungen für Umweltrisiken, für die sich kein wesentlicher Anpassungsbedarf ergibt.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheb- lich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- > Die Festlegung des Kreises der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erfolgt durch Beurteilung des maßgeblichen Einflusses bzw. ob gemeinschaftliche Führung vorliegt.
- > Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen Invest- ment Properties um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessens- behaftet sein.
- > Deutsche Wohnen bewertet Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- > Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- > Im Rahmen der Umsatzrealisierung nach IFRS 15 können Ermessensentscheidungen notwendig sein, die sich auf die voraussichtlichen Umsatzerlöse, die Gesamtkosten eines Projekts sowie den Fertigstellungsgrad beziehen. Diese haben Auswirkungen auf die Höhe und die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse.

- > Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- > Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- > Die Entscheidung, wie eine Gruppe zahlungsmittelgenerierender Einheiten abzugrenzen ist, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, kann ermessensbehaftet sein.
- > Darüber hinaus kann die Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die Gruppe einzelner zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermessensbehaftet sein. Die im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung verwendeten Parameter, wie die Bestimmung der abgezinsten Zahlungsströme, der gewichtete Kapitalkostensatz und die Wachstumsrate, können ebenfalls ermessensbehaftet sein. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „operation“ (IAS 36.86) kann es sich bei dem Abgang des Geschäfts- oder Firmenwerts im Rahmen von Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.
- > Bei der Abgrenzung einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerung kann es sich um eine Ermessensentscheidung handeln. Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann die Klassifizierung als aufgegebenen Geschäftsbereich (Discontinued Operation) ermessensbehaftet sein. Weiterhin kann es sich bei der Einschätzung, ob eine Veräußerung innerhalb eines Jahres als höchstwahrscheinlich gilt, um eine Ermessensentscheidung handeln.
- > Die bilanzielle Abbildung eines verpflichtenden Erwerbs von nicht beherrschenden Anteilen nach dem Kontrollenerwerb im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots ist zurzeit nicht abschließend geregelt. Grundsätzlich erfolgt im Rahmen eines öffentlichen Angebots der Erwerb von Anteilen in der zweiten Angebotsfrist zu exakt gleichen Konditionen wie im Zuge der ersten Angebotsfrist, und die beiden Erwerbe stehen in einem engen inhaltlichen und zeitlichen Zusammenhang. Somit stellt der Erwerb, wenn auch in zwei Angebotsfristen durchgeführt, einen einheitlichen Geschäftsvorfall („linked transaction“) dar. Nach dem Vollzug des späteren Erwerbs ist die ursprüngliche Kaufpreisallokation zum Erwerbsstichtag rückwirkend anzupassen, sodass es zu einer Veränderung der übertragenen Gegenleistung, des übernommenen Nettovermögens zu Zeitwerten und damit des resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerts kommt.

Abschnitt (B): Periodenerfolg

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties) und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die unter Abzug von Erlöschmälerungen entsprechend den zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Bei Deutsche Wohnen werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für **Betriebskosten** auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst. Der Ausweis erfolgt unsaldiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von Deutsche Wohnen, das einen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht, und weil Deutsche Wohnen vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat Deutsche Wohnen zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche).

Bei Immobilienverkäufen und zum Verkauf vorgesehenen Projektentwicklungen erfolgt die Gewinnrealisierung abhängig von der vertraglichen Ausgestaltung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen. Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

8 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Mieteinnahmen	791,8	814,4
Betriebskosten	443,3	410,0
Umsatzerlöse aus der Vermietung	1.235,1	1.224,4
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	33,2	89,4
	1.268,3	1.313,8

Die anderen Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung umfassen Umsatzerlöse aus der Umlage von Kosten auf Vonovia Konzerngesellschaften in Höhe von 61,1 Mio. € (2022: 0,0 Mio. €).

9 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	4,0	17,1
Buchwert der veräußerten Immobilien	-	-17,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	4,0	-
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	1.739,2	14,3
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-1.738,2	-14,3
Wertveränderung aus der Veräußerung von Immobilien	-1,5	0,8
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-0,5	0,8
	3,5	0,8

Die Wertveränderung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, für die ein Kaufvertrag geschlossen wurde, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. Dezember 2023 zu einem positiven Ergebnis von 0,8 Mio. € (2022: -1,5 Mio. €). Der Rückgang der Erlöse und des Abgangsbuchwerts aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang von Beständen im Rahmen des sogenannten Berlin Deals innerhalb des 1. Quartals 2022 (weitere Erläuterungen siehe [\[D33\] Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden](#) im Geschäftsbericht 2022).

10 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilienvorräten

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten werden entweder zeitpunkt- oder zeitraumbezogen realisiert, sobald der Kunde die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangt. Wird mit Abschluss des beurkundeten Kaufvertrags die Verfügungsgewalt im Sinne des IFRS 15,35 (c) bereits vor oder während der Erstellungsphase auf den Kunden übertragen, sind die Umsatzerlöse ab diesem Zeitpunkt zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts zu erfassen. Der Ausweis des in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallenden Vorratsvermögens (Contract Assets) erfolgt saldiert mit den korrespondierenden erhaltenen Anzahlungen unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Vertragsalden, die voraussichtlich kürzer als ein Jahr bestehen, werden nicht um den Zeitwert des Geldes angepasst.

Außerordentliche Rückgabe- oder Rücktrittsrechte sind in den Verträgen über Verkäufe von Wohnungen aus dem Developmentgeschäft nicht gesondert vereinbart und richten sich daher nach den jeweils einschlägigen rechtlichen Bestimmungen. Gleiches gilt für Gewährleistungszusagen, die daher nicht als separater Vertragsbestandteil im Sinne des IFRS 15 zu behandeln sind. Bestehende Gewährleistungsansprüche sind stets entsprechend den Regelungen des IAS 37 bilanziell berücksichtigt.

Kosten zur Anbahnung von Verträgen mit Kunden werden entsprechend IFRS 15,94 unmittelbar bei ihrem Entstehen als Aufwand erfasst, da der Abschreibungszeitraum im Regelfall nicht mehr als ein Jahr betragen würde. Bei den Kosten handelt es sich insbesondere um Maklerprovisionen.

Bei der **zeitraumbezogenen Umsatzerfassung** ist eine Einschätzung des Fertigstellungsgrads bzw. Leistungsfortschritts vorzunehmen. Zu dessen Ermittlung wendet Deutsche Wohnen die Cost-to-Cost-Methode als ein Input-orientiertes Verfahren an. Dabei bestimmt sich der Leistungsfortschritt nach dem Verhältnis der bis zum Abschlussstichtag angefallenen aktivierten Auftragskosten zu den geschätzten gesamten aktivierungsfähigen Auftragskosten.

Die Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 160,4 Mio. € (2022: 41,3 Mio. €) setzen sich zusammen aus 68,3 Mio. € (2022: 13,6 Mio. €) zeitraumbezogenen Umsatzerlösen sowie 92,1 Mio. € (2022: 27,7 Mio. €) zeitpunktbezogenen Umsatzerlösen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten.

11 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) werden grundsätzlich nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Für die Pflegeimmobilien und die unbebauten Grundstücke wird der beizulegende Zeitwert durch unabhängige Sachverständige mittels DCF-Verfahren ermittelt und, sofern einschlägig, auf Basis von Erkenntnissen aus Marktbeobachtungen und -transaktionen fortentwickelt. Gewinne oder Verluste aus einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Bewertung der Investment Properties führte im Geschäftsjahr 2023 zu einem negativen Ergebnis in Höhe von 3,722,2 Mio. € (2022: -825,3 Mio. €; siehe → [D25] Investment Properties).

12 Materialaufwand

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Aufwendungen für Betriebskosten	446,4	410,8
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung	109,7	91,9
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	24,4	26,9
	580,5	529,6

13 Personalaufwand

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Löhne und Gehälter	83,9	46,0
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	14,2	9,3
	98,1	55,3

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von 2,3 Mio. € (2022: 8,8 Mio. €), Zuführungen zu den Altersteilzeitrückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. € (2022: 0,0 Mio. €) sowie Aufwendungen für den Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) mit -0,1 Mio. € (2022: 0,2 Mio. €) enthalten (siehe → [E35] Rückstellungen).

Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 3,7 Mio. € (2022: 5,7 Mio. €) gezahlt.

Zum 31. Dezember 2023 waren 796 Mitarbeiter (31.12.2022: 1.144) bei Deutsche Wohnen beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2023 389 Mitarbeiter (31.12.2022: 552) auf Frauen und 407 Mitarbeiter (31.12.2022: 592) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 835 Mitarbeiter (2022: 1.193). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2023 28 Auszubildende (31.12.2022: 360) bei Deutsche Wohnen beschäftigt.

14 Sonstige betriebliche Erträge

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Versicherungsentschädigungen	21,5	23,6
Auflösung von Rückstellungen	8,1	22,0
Abgang sonstiger Sachanlagen	2,3	1,9
Schadenersatz und Kosten-erstattungen	2,2	1,7
Erträge aus früheren Jahren	1,6	1,2
Mahn- und Inkassogebühren	1,1	0,6
Übrige Sonstige	6,9	16,2
	43,7	67,2

15 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Verwaltungsdienstleistungen	4,2	102,5
Nicht aktivierbare Aufwendungen aus Immobilienentwicklungen	7,5	38,2
Beratungskosten und Prüfungsgebühren	16,7	14,7
Sonstige Steuern	-0,1	8,8
Zuführung zu Rückstellungen	-	6,8
Kosten für Werbung	2,6	3,6
Mieten, Pachten und Erbbauzinsen	1,5	3,0
Aufwendungen aus früheren Jahren	0,1	2,0
Betriebskostenausfälle und -erstattungen	-	2,0
Gerichts- und Notarkosten	0,3	1,9
Versicherungsschäden	-	1,8
Verkaufsnebenkosten	2,7	1,0
Sonstige Beiträge und Gebühren	0,8	1,3
KFZ- und Reisekosten	0,6	1,1
Verkaufskosten Immobilienvorräte	-	1,1
Wertberichtigungen	0,2	0,8
Kommunikationskosten und Arbeitsmittel	2,7	0,7
Mahn- und Inkassogebühren	-	0,5
Übrige Sonstige	64,2	13,8
	104,0	205,6

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den Verwaltungsdienstleistungen resultiert aus der Kostenumlage von Vonovia Konzerngesellschaften in Höhe von 101,3 Mio. € (2022: 1,5 Mio. €).

Des Weiteren resultiert der Anstieg aus vorgenommenen Wertberichtigungen auf Immobilienvorräte in Höhe von 13,1 Mio. € (2022: 7,5 Mio. €) und Wertberichtigungen auf Developmentprojekte in Höhe von 23,8 Mio. € (2022: 0,0 Mio. €).

16 Zinserträge

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46,6	58,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen	11,3	18,0
Erhaltene Zinsen und ähnliche Erträge	-	3,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19,2	6,6
	77,1	86,5

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens enthalten im Wesentlichen Erträge aus Ausleihungen an die QUARTERBACK-Gruppe. Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge von verbundenen Unternehmen enthalten Zinserträge aus der Begebung von Ausleihungen an die Vonovia SE.

17 Zinsaufwendungen

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	127,5	165,3
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	4,5	-17,1
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	7,8	7,2
Effekte aus der Bewertung von Swaps	-52,9	24,8
Aktivierung Fremdkapital-Zinsen Development	-20,7	-0,3
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	1,3	-
Zinsanteil Zuführung Rückstellungen	0,7	1,7
Zinsaufwand Leasing	1,8	3,1
Sonstige Finanzaufwendungen	3,6	1,0
	73,6	185,7

Die Zinsaufwendungen betreffen hauptsächlich den Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten. Die Effekte aus der Bewertung von Swaps spiegeln die konträre Entwicklung des Zinsumfelds der Berichtsperioden wider.

Der Rückgang der aktivierten Fremdkapital-Zinsen resultiert aus der Umgliederung von Objekten aus dem Anlagevermögen in das Umlaufvermögen.

Das Zinsergebnis leitet sich wie folgt auf das zu klassifizierende Zinsergebnis gemäß IFRS 9 über:

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Zinserträge	77,1	86,5
Zinsaufwendungen	-73,6	-185,7
Zinsergebnis	3,5	-99,2
abzüglich:		
Zinsergebnis Pensionsrückstellungen gem. IAS 19	0,7	1,7
Zinsergebnis Leasing	1,8	3,1
Zu klassifizierendes Zinsergebnis	6,0	-94,4

Das gemäß IFRS 9 klassifizierte Zinsergebnis stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	77,1	86,5
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	48,3	-7,7
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-119,4	-173,3
Klassifiziertes Zinsergebnis	6,0	-94,4

18 Sonstiges Finanzergebnis

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Beteiligungsergebnis	0,5	0,7
Transaktionskosten	0,2	-
Übriges sonstiges Finanzergebnis	3,3	-5,8
	4,0	-5,1

Das Übrige sonstige Finanzergebnis enthält das Ergebnis aus der Bewertung von sonstigen Beteiligungen in Höhe von -5,8 Mio. € (2022: 3,2 Mio. €; siehe → [D26] **Finanzielle Vermögenswerte**).

19 Ertragsteuern

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr und frühere Geschäftsjahre werden in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als laufende Ertragsteuerverbindlichkeit angesetzt. Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt.

Aktive und passive latente Steuern werden grundsätzlich mittels des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der Liability-Methode für sämtliche temporären Unterschiede zwischen steuerlichen und bilanziellen Wertansätzen gebildet. Aktive latente Steuern auf temporäre Unterschiede und Verlustvorträge werden nur angesetzt, sofern ihnen aufrechenbare passive latente Steuern – hinsichtlich aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge unter Beachtung der Mindestbesteuerung – gegenüberstehen bzw. eine Nutzung der betreffenden Steuerentlastungen auf Basis prognostizierbarer Ergebnisse der voraussehbaren Zukunft nachgewiesen werden kann.

Aktive und passive latente Steuern werden nicht angesetzt, soweit sich die temporäre Differenz aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts als Folge eines Unternehmenszusammenschlusses oder aus der erstmaligen Erfassung (außer bei Unternehmenszusammenschlüssen) von anderen Vermögenswerten und Schulden, welche aus Vorfällen resultieren, die weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss berühren, ergibt.

Aktive Steuerlatenzen werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Gegebenenfalls wird der Buchwert eines latenten Steueranspruchs in dem Umfang verringert, in dem ihnen aufrechenbare passive latente Steuern nicht länger gegenüberstehen bzw. es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die nach der derzeitigen Rechtslage in den jeweiligen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde grundsätzlich der kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 30,2% herangezogen.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten nicht abgezinst.

in Mio. €	2022	2023
Laufende Ertragsteuern	66,9	90,7
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-	-0,5
Latente Steuern – temporäre Differenzen	-307,8	-1.106,3
Latente Steuern – Verlustvorträge	53,6	24,4
	-187,3	-991,7

Für das Geschäftsjahr 2023 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 % (2022: 15,8 %). Einschließlich der Gewerbesteuer von annähernd 14,4 % (2022: 14,4 %) ergibt sich für 2023 im Inland grundsätzlich ein Gesamtsteuersatz von 30,2 % (2022: 30,2 %). In den Niederlanden und Luxemburg ansässige immobilienhaltende Gesellschaften sind in Deutschland beschränkt

körperschaftsteuerpflichtig. Diese zahlen in den Ansässigkeitsstaaten aus Konzernsicht unwesentliche Steuern.

Für abzugsfähige temporäre Differenzen (ohne Verlustvorträge) in Höhe von 42,8 Mio. € (31.12.2022: 54,8 Mio. €) wurden weder latente Körperschaftsteuern noch latente Gewerbesteuern aktiviert, da ihre künftige Nutzung nicht wahrscheinlich ist.

Zum 31. Dezember 2023 bestehen im Inland körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 372,7 Mio. € (31.12.2022: 345,1 Mio. €) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 426,6 Mio. € (31.12.2022: 406,5 Mio. €), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Die Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge resultierte aus laufenden steuerlichen Verlusten in einzelnen Gesellschaften.

Für in- und ausländische körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 268,1 Mio. € (31.12.2022: 160,2 Mio. €) wurden in der Bilanz keine latenten Steuern aktiviert; hiervon sind im Geschäftsjahr 2023 5,5 Mio. € (2022: 13,2 Mio. €) neu entstanden. Diese Verlustvorträge sind nach bestehender Rechtslage zeitlich und der Höhe nach unbegrenzt vortragsfähig. Aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf die neu entstandenen körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge resultiert ein Steuereffekt von 0,9 Mio. € (2022: 2,1 Mio. €). Daneben bestehen weitere unbegrenzt vortragsfähige gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt 191,9 Mio. € (31.12.2022: 89,8 Mio. €), die nicht zu aktiven latenten Steuern geführt haben. Hiervon sind 5,5 Mio. € im Geschäftsjahr 2023 neu entstanden (2022: 11,9 Mio. €), der Steuereffekt hieraus beträgt 0,8 Mio. € (2022: 1,9 Mio. €).

Die Neubewertung von aktiven latenten Steuern auf bereits im Vorjahr bestehende temporäre Differenzen und Verlustvorträge führte im Geschäftsjahr 2023 zu Ertrag in Höhe von 25,1 Mio. € (2022: 12,5 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Neubewertung des Verlustvortrags einer Gesellschaft zurückzuführen, die im Jahr 2023 in einen ertragsteuerlichen Organkreis aufgenommen wurde.

Latente Steuern auf Zinsvorträge werden aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass der Zinsvortrag in der Zukunft genutzt werden kann. Aufgrund der Kapitalstruktur des Konzerns ist die Nutzung eines Zinsvortrags in der Zukunft nicht wahrscheinlich. Deshalb werden auf inländische Zinsvorträge in Höhe von 32,0 Mio. € (31.12.2022: 16,7 Mio. €) keine aktiven latenten Steuern angesetzt; hiervon sind im Geschäftsjahr 2023 15,3 Mio. € (2022: 7,6 Mio. €) neu entstanden.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem ausgewiesenen effektiven Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem Produkt des Konzernergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit dem im Inland anzuwendenden Steuersatz ermittelt, ergibt sich aus der folgenden Aufstellung.

in Mio. €	2022	2023
Ergebnis vor Steuern	-600,2	-3.419,3
Ertragsteuersatz in %	30,2	30,2
Erwarteter Steueraufwand	-181,3	-1.032,6
Gewerbesteuereffekte	-23,8	-7,1
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	56,1	63,5
Steuerfreies Einkommen	-	-19,2
Änderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen	-12,5	25,1
Nicht angesetzte neu entstandene Verlust- und Zinsvorträge sowie Nutzung von Zinsvorträgen	6,0	1,7
Aperiodische Ertragsteuern und Steuern auf Garantividenden	-56,9	-14,6
Übrige Steuereffekte (netto)	25,1	-8,5
Effektive Ertragsteuern	-187,3	-991,7
Effektiver Ertragsteuersatz in %	31,2	29,0

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt aus temporären Differenzen und ungenutzten Verlustvorträgen zusammen:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	3,2	6,3
Investment Properties	42,0	45,5
Sachanlagen	-	32,4
Finanzielle Vermögenswerte	-	1,7
Sonstige Vermögenswerte	7,6	57,7
Pensionsrückstellungen	9,2	6,1
Übrige Rückstellungen	11,4	16,5
Verbindlichkeiten	31,4	125,3
Steuerliche Verlustvorträge	74,9	50,5
Aktive latente Steuern	179,7	342,0

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	3,6	-
Investment Properties	5.013,5	3.961,0
Vorräte		53,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,6	31,4
Sachanlagen	29,0	-
Finanzielle Vermögenswerte	-	7,3
Sonstige Vermögenswerte	4,6	82,8
Pensionsrückstellungen	2,9	-
Übrige Rückstellungen	-	1,5
Verbindlichkeiten	31,7	3,2
Passive latente Steuern	5.085,9	4.140,3
Überhang passive latente Steuern	4.906,2	3.798,3

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Aktive latente Steuern	0,2	1,1
Passive latente Steuern	4.906,4	3.799,4
Überhang passive latente Steuern	4.906,2	3.798,3

Die Minderung der passiven latenten Steuern stammt überwiegend aus Investment Properties.

Die Veränderung des Bestands latenter Steuern stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	2022	2023
Überhang passive latente Steuern zum 1. Januar	5.156,5	4.906,2
Latenter Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	-267,6	-1.081,9
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	6,9	-1,0
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf derivative Finanzinstrumente	10,4	-3,4
Bilanzielle Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden aufgebener Geschäftsbereiche	-	-9,0
Sonstiges	-	-12,6
Überhang passive latente Steuern zum 31. Dezember	4.906,2	3.798,3

Für bei Tochtergesellschaften aufgelaufene Gewinne in Höhe von 12.254,7 Mio. € (31.12.2022: 11.623,9 Mio. €) werden keine latenten Steuerschulden passiviert, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben sollen bzw. keiner Besteuerung unterliegen. Bei einer Ausschüttung oder Veräußerung der Tochtergesellschaften würden 5 % der ausgeschütteten Beträge oder der Veräußerungsgewinne der deutschen Besteuerung unterliegen, sodass sich hieraus in der Regel eine zusätzliche Steuerbelastung ergeben würde.

Zum Bilanzstichtag wurden die BEPS (Base Erosion and Profit Shifting)-Pillar-2-Regelungen (MinBestRL-UmsG) bereits in deutsches Recht überführt (MinStG), sind aber noch nicht in Kraft getreten. Der Konzern fällt in den Anwendungsbereich dieser Regelungen.

Deutsche Wohnen hat zum Abschlussstichtag eine erste indikative Analyse durchgeführt, um die grundsätzliche Betroffenheit und die Jurisdiktionen zu ermitteln, aus denen die Gruppe möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit einer Pillar 2 Top-up Tax ausgesetzt ist.

Dabei wurde zunächst geprüft, ob die CbCR (Country-by-Country Reporting)-Safe-Harbour-Regelungen einschlägig sind. War ein Land nach Prüfung der Safe-Harbour-Regelungen nicht von der Pillar 2-Berechnung ausgenommen, erfolgte die Berechnung des effektiven Steuersatzes auf vereinfachter Basis.

Aus dieser ersten indikativen Analyse wurden keine Länder identifiziert, aus denen Deutsche Wohnen Auswirkungen einer Pillar 2 Top-up Tax entstehen würden. Daher wird derzeit davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit bezüglich der Pillar 2 Top-up Tax besteht. Mithin hätte sich der durchschnittliche effektive Konzernsteuersatz nicht geändert, wenn die Pillar 2-Gesetzgebung bereits zum Bilanzstichtag in Kraft gewesen wäre.

Der Konzern verfolgt aufmerksam den Fortschritt des Gesetzgebungsverfahrens in jedem Land, in dem Deutsche Wohnen tätig ist.

Deutsche Wohnen wendet die Ausnahme in IAS 12 an, wonach keine aktiven und passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der zweiten Säule („Pillar 2“) der OECD bilanziert und auch keine Angaben dazu geleistet werden.

Abschnitt (C): Sonstige Angaben zur Ertragslage

20 Segmentberichterstattung

Deutsche Wohnen ist ein Immobilienunternehmen mit einem deutschen Immobilienportfolio. Der Portfolioschwerpunkt liegt in Berlin. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts. Dazu tragen eine nachhaltige und werterhöhende Bewirtschaftung der eigenen Wohnimmobilienbestände, wertschaffende Investitionen in die bestehenden Immobilien, der Bau neuer Wohngebäude sowie der Verkauf einzelner Wohnungen, ein aktives Portfoliomanagement, ein Servicegeschäft mit Multimedia-Dienstleistungen und Energielieferung bei. Für Zwecke der Steuerung des Unternehmens unterscheiden wir zum Jahresende 2023 die vier Geschäftssegmente **Rental, Value-add, Recurring Sales und Development**. Im Rahmen dieser Segmentberichterstattung wird zusätzlich das nicht steuerungsrelevante Geschäftssegment **Sonstiges** ausgewiesen. Dieses beinhaltet den rein opportunistischen Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges), die mittelfristig voraussichtlich unterdurchschnittliche Entwicklungspotenziale im Mietwachstum aufweisen und im Verhältnis zum Gesamtportfolio und mit Blick auf zukünftige Akquisitionen eher peripher liegen. Unter Sonstiges werden auch die Betriebskosten ausgewiesen.

Im **Segment Rental** fassen wir alle Geschäftsaktivitäten zusammen, die auf das wertsteigernde Management der eigenen Wohnimmobilienbestände ausgerichtet sind.

Im **Segment Value-add** bündeln wir alle wohnungsnahen Dienstleistungen, mit denen wir das Kerngeschäft der Vermietung ergänzen. Diese Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen unsere Multimedia-Dienstleistungen sowie die Energielieferung.

Das Segment **Recurring Sales** umfasst die regelmäßigen und nachhaltigen Verkäufe einzelner Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser aus unserem Portfolio. Es beinhaltet nicht den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non Core/Sonstiges). Diese Verkäufe erfolgen rein opportunistisch und sind somit nicht Bestandteil des Segments Recurring Sales. Wir weisen solche opportunistischen Verkäufe im Segmentbericht in der Spalte Sonstiges aus.

Das **Segment Development** beinhaltet die Projektentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies umfasst die Wertschöpfungskette beginnend beim Ankauf von Grund-

stücken ohne Bebauungsplan bzw. Widmung bis hin zur Fertigstellung und dem Verkauf neuer Gebäude sowie den Neubau auf eigenen Grundstücken. Diese Objekte werden in den eigenen Bestand integriert oder an Dritte veräußert. Im Einzelnen sind dies Projekte an ausgewählten, attraktiven Standorten.

Das Adjusted EBITDA des Segments Development beinhaltet in den Vorjahren den Fair Value Step-up für in der Berichtsperiode fertiggestellte Objekte, die in den eigenen Bestand übernommen wurden. Zum Ende des 4. Quartals 2023 wurde im Segment Development der Ausweis von Development to hold geändert. Einzelheiten dazu sind im Anhang im Kapitel → **Anpassungen der Vorjahresangaben** dargestellt. Eine Erfassung sämtlicher Ergebnisbeiträge von Development to hold erfolgt fortan im Bewertungsergebnis und damit außerhalb der Segmenterlöse und des Adjusted EBITDA. Damit erfolgt diesbezüglich eine Angleichung des Steuerungsansatzes an den IFRS-Standard zur Bewertung von Investment Properties (IAS40). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Der überwiegende Teil des bisherigen und nicht fortgeführten Segments Pflege wird als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt. Im Zuge der strategischen Überprüfung des Geschäftsbereichs Pflege hat sich bereits im Geschäftsjahr 2021 das Management zu einem Plan entschieden, das Segment Pflege zu verkaufen. Die Verkaufsbemühungen für den Geschäftsbereich Pflege haben zwischenzeitlich begonnen, und es wird mit einem Verkauf vor Dezember 2024 gerechnet. Ein kleiner Teil des Pflegesegments mit einem Geschäftsvolumen von 23,3 Mio. € Segmenterlösen wurde in das Segment Bewirtschaftung überführt. Im Einzelnen handelt es sich um Pächterlöse für 25 Objekte, die von Fremden betrieben werden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Planungs- und Controlling-Systeme gewährleisten, dass Ressourcen effizient allokiert werden und deren erfolgreicher Einsatz regelmäßig überwacht wird. Die Berichterstattung an die zentralen Entscheidungsträger und damit die Beurteilung der Geschäftsentwicklung sowie die Allokation von Ressourcen erfolgt auf Basis der beschriebenen Segmentierung. Vermögens- und Schuldpositionen werden nicht nach Segmenten differenziert berichtet. Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf den IFRS-Rechnungslegungsstandards.

Der Vorstand als zentraler Entscheidungsträger von Deutsche Wohnen überwacht anhand des Adjusted EBITDA den Beitrag der Segmente zum Unternehmenserfolg.

Die Segmentinformationen stellten sich für den Berichtszeitraum wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-31.12.2023								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)	811,4	29,0	12,8	158,0	1.011,2	496,1	-1,7	1.505,6
davon externe Erlöse	811,4	26,7	12,8	158,0	1.008,9	496,1	0,6	1.505,6
davon interne Erlöse		2,3			2,3		-2,3	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte**			-11,1		-11,1	-23,8		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			0,8		0,8	0,3		
Aufwendungen für Instandhaltung	-91,7				-91,7			
Herstellkosten Development to sell				-142,0	-142,0			
Operative Kosten	-81,6	-18,4	-1,2	-31,2	-132,4	-63,9	1,8	
Betriebskosten						-410,7		
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	638,1	10,6	1,3	-15,2	634,8	-2,0	0,1	632,9
Sondereinflüsse								-17,0
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								-0,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-3.722,2
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)								-132,6
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-75,1
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-0,7
Zinserträge								86,5
Zinsaufwendungen								-185,7
Sonstiges Finanzergebnis								-5,1
EBT								-3.419,3
Ertragsteuern								991,7
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen								-2.427,6
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								-333,5
Periodenergebnis								-2.761,1

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Deutsche Wohnen abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

** Inkl. Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte im Segment Recurring Sales.

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Summe Segmente	Sonstiges*	Konsolidierung*	Konzern
01.01.-31.12.2022 (angepasst)								
Segmenterlöse (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	790,4	43,1	45,3	15,0	893,8	2.168,9	-9,9	3.052,8
davon externe Erlöse	790,4	27,2	45,3	15,0	877,9	2.168,9	6,0	3.052,8
davon interne Erlöse		15,9			15,9	-	-15,9	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte***			-29,4		-29,4	-1.727,1		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					-	-9,0		
Aufwendungen für Instandhaltung	-101,3				-101,3			
Herstellkosten Development to sell				-12,5	-12,5			
Operative Kosten	-89,0	-29,0	-1,3	-2,8	-122,1	-0,5	10,0	
Betriebskosten						-446,4		
Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche)**	600,1	14,1	14,6	-0,3	628,5	-14,1	0,1	614,5
Sondereinflüsse								-76,5
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien								7,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties								-825,3
Abschreibungen und Wertminderungen (inkl. Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte)								-160,2
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen								-167,2
Erträge aus übrigen Beteiligungen								-0,5
Zinserträge								77,1
Zinsaufwendungen								-73,6
Sonstiges Finanzergebnis								4,0
EBT								-600,2
Ertragsteuern								187,3
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen								-412,9
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen								-32,8
Periodenergebnis								-445,7

* Bei den Erlösen der Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development handelt es sich um die Erlöse, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig berichtet werden und das nachhaltige Geschäft von Deutsche Wohnen abbilden. Die Erlöse/Kosten in den Spalten „Sonstiges“ und „Konsolidierung“ sind nicht Bestandteil der Segmentsteuerung des Vorstands.

** Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

*** Inkl. Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte im Segment Recurring Sales.

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für die Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development jeweils ein Adjusted EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen ergibt das Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) des Konzerns.

Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebs- typische Sachverhalte. Diese Sondereinflüsse umfassen

Abfindungszahlungen, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung.

Die im Adjusted EBITDA Total (fortgeführte Geschäftsbereiche) eliminierten **Sondereinflüsse** lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 17,0 Mio. € gegenüber 76,5 Mio. € im Vorjahr.

Die Aufgliederung der konzernexternen Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden (gemäß IFRS 15.114f.) und deren Zuordnung zu den oben dargestellten Segmenten stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	Rental	Value-add	Recurring Sales	Development	Sonstiges	Summe
01.01.-31.12.2023						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					309,6	309,6
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			4,5	155,0	0,9	160,4
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	61,9	27,5				89,4
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	61,9	27,5	4,5	155,0	310,5	559,4
davon zeitraumbezogen		-	-	68,3		68,3
davon zeitpunktbezogen		27,5	4,5	86,7	310,5	429,2
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	811,4			3,0	-	814,4
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*					100,4	100,4
Andere Umsatzerlöse	811,4			3,0	100,4	914,8
Umsatzerlöse	873,3	27,5	4,5	158,0	410,9	1.474,2
01.01.-31.12.2022 (angepasst)**						
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)					374,5	374,5
Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilienvorräten			27,7	13,6		41,3
Sonstige Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	5,5	27,6				33,1
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	5,5	27,6	27,7	13,6	374,5	448,9
davon zeitraumbezogen				13,6		13,6
davon zeitpunktbezogen	-	27,6	27,7		374,5	429,8
Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen (IFRS 16)	790,4			1,4		791,8
Umsatzerlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)*					68,8	68,8
Andere Umsatzerlöse	790,4	-	-	1,4	68,8	860,6
Umsatzerlöse	795,9	27,6	27,7	15,0	443,3	1.309,5

* Beinhaltet Grundsteuern und Gebäudeversicherungen.

** Vorjahreswerte 2022 angepasst an aktuelle Kennzahlen- und Segmentdefinition -> [A2] Anpassung der Vorjahresangaben.

21 Ergebnis je Aktie

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das unverwässerte **Ergebnis je Aktie** wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt, Optionen oder Optionsscheine ausgeübt oder Stammaktien unter bestimmten Voraussetzungen ausgegeben werden. Dabei werden potenzielle Stammaktien nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn die Umwandlung in Stammaktien das Ergebnis je Aktie schmälern würde.

in Mio. €	2022	2023
Auf die Anteilseigner von Deutsche Wohnen entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	-434,1	-2.697,6
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)	396.934.985	396.934.985
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	-1,09	-6,80

* Ohne Berücksichtigung von 3.362.003 durch die Deutsche Wohnen gehaltenen eigenen Aktien.

Zum Ende der Berichtsperiode waren keine verwässernden Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

22 Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 der Deutsche Wohnen SE in Höhe von 461.443.705,51 € einen Betrag in Höhe von 0,04 € pro ausstehende Aktie, insgesamt 15.877.399,40 € an die Aktionäre als Dividende auszuschütten und weitere 440.000.000,00 € zur Stärkung des Eigenkapitals im Sinne der Strategie in andere Gewinnrücklagen einzustellen sowie den verbleibenden Betrag in Höhe von 5.566.306,11 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Abschnitt (D): Vermögen

23 Immaterielle Vermögenswerte

in Mio. €	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	Kundenstamm	Markenrechte	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
Stand: 1. Januar 2023	14,6	31,2	15,6	148,1	209,5
Zugänge	0,2				0,2
Abgänge	-8,2				-8,2
Umbuchungen in aufgegebene Geschäftsbereiche	-5,3	-31,2	-15,6	-148,1	-200,2
Stand: 31. Dezember 2023	1,3	-	-	-	1,3
Kumulierte Abschreibungen					
Stand: 1. Januar 2023	13,0	23,6	-	8,1	44,7
Abschreibungen des Berichtsjahres für fortgeführte Geschäftsbereiche	0,2				0,2
Abschreibungen des Berichtsjahres für aufgegebene Geschäftsbereiche	0,3	1,8			
Abgänge	-7,6				-7,6
Umbuchungen	-0,9	0,8			-0,1
Umbuchung in aufgegebene Geschäftsbereiche	-4,2	-26,2		-8,1	-38,5
Stand: 31. Dezember 2023	0,8	-	-	-	0,8
Buchwerte					
Stand: 31. Dezember 2023	0,5	-	-	-	0,5
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					
Stand: 1. Januar 2022	25,2	31,2	15,6	148,1	220,1
Zugänge	5,3				5,3
Abgänge	-19,2				-19,2
Umbuchungen	3,3				3,3
Stand: 31. Dezember 2022	14,6	31,2	15,6	148,1	209,5
Kumulierte Abschreibungen					
Stand: 1. Januar 2022	17,3	22,0	-	-	39,3
Abschreibungen des Berichtsjahres	4,8	1,6	-	-	6,4
Wertminderung	-	-	-	8,1	8,1
Abgänge	-12,3	-	-	-	-12,3
Umbuchungen	3,2	-	-	-	3,2
Stand: 31. Dezember 2022	13,0	23,6	-	8,1	44,7
Buchwerte					
Stand: 31. Dezember 2022	1,6	7,6	15,6	140,0	164,8

Erworbene sonstige immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. **Selbst erstellte sonstige immaterielle Vermögenswerte** werden zu fortgeführten Herstellungskosten bilanziert, sofern die Voraussetzungen für eine Aktivierung selbst erstellter immaterieller Vermögenswerte gemäß IAS 38 vorliegen. Identifizierte erworbene Markenrechte besitzen eine unbestimmte Nutzungsdauer und unterliegen einem regelmäßigen Werthaltigkeitstest. Der bilanzierte Kundenstamm weist eine bestimmte Nutzungsdauer von acht Jahren auf. Alle übrigen sonstigen immateriellen Vermögenswerte von Deutsche Wohnen weisen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und unterliegen einer planmäßigen linearen Abschreibung. Software und Lizenzen werden grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

Sonstige immaterielle Vermögenswerte werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten. Mindestens einmal im Jahr erfolgt eine Prüfung der Werthaltigkeit. Eine Wertminderung wird erfasst, wenn der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderungsprüfung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ein Wertminderungsaufwand wird dann wieder aufgehoben, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) herangezogen wurden. Der Buchwert des Vermögenswerts (bzw. der ZGE) wird auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Der Buchwert ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (bzw. die ZGE) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ein **Geschäfts- oder Firmenwert** ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses als Überschuss der Gesamtgegenleistung für die Anteile an einem Unternehmen bzw. einer Unternehmensgruppe über das erworbene anteilige Nettovermögen. Das Nettovermögen stellt den Saldo aus den gemäß IFRS 3 zu Zeitwerten bewerteten erworbenen identifizierbaren Vermögenswerten und den übernommenen Schulden und Eventualverbindlichkeiten dar.

Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden jährlich auf Wertminderung überprüft. Eine Überprüfung wird außerdem vorgenommen, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die auf eine Wertminderung hindeuten.

Die Überprüfung auf Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgt auf der Ebene von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) oder einer Gruppe von ZGE. Eine ZGE ist die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die Mittelzuflüsse erzeugt, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder einer anderen Gruppe von Vermögenswerten sind. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, wird den ZGE bzw. Gruppen von ZGE zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen.

Bei Deutsche Wohnen erfüllt grundsätzlich jede Immobilie die Voraussetzungen einer ZGE. Diese werden im Rahmen der operativen Steuerung zunächst zu geografisch strukturierten Business Units und dann zu regionalen Geschäftsbereichen zusammengefasst. Da die regionalen Geschäftsbereiche die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens darstellen, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, wird der Impairment-Test auf Ebene der Geschäftsbereiche und damit in Übereinstimmung mit IAS 36.80 für eine Gruppe von ZGE durchgeführt. Die ZGE, auf der der Goodwill für interne Managementzwecke überwacht wird, ist das ehemalige Segment Pflege und Betreutes Wohnen.

Die Gruppen von ZGE, denen Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet wurden, werden einer regelmäßigen Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Hierzu ist der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der Gruppen von ZGE zu vergleichen. Der erzielbare Betrag der Gruppen von ZGE ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei der Berechnung des Nutzungswerts werden die geschätzten künftigen Cashflows auf ihren Barwert abgezinst. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die gegenwärtige Marktbewertung des Zinseffekts und die speziellen Risiken des Bereichs Pflege.

Wurde einer Gruppe von ZGE ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet und liegt deren Buchwert über dem erzielbaren Betrag, so ist zunächst der Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe des Differenzbetrags abzuschreiben. Ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf wird grundsätzlich buchwertproportional auf die anderen Vermögenswerte der Gruppen von ZGE verteilt, wobei der jeweilige beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, Nutzungswert bzw. Null nicht unterschritten werden darf.

Ein realisierter Wertminderungsaufwand im Rahmen der Bewertung eines Geschäfts- oder Firmenwerts wird in Folgejahren nicht aufgeholt.

Im 4. Quartal wurde der jährliche anlassunabhängige Werthaltigkeitstest für den Geschäfts- oder Firmenwert des ehemaligen Segments Pflege in Höhe von 140,0 Mio. € (2022: 140,0 Mio. €) vor Umgliederung in die aufgegebenen Geschäftsbereiche durchgeführt.

Für den Werthaltigkeitstest wurde nach IAS 36.19 zunächst der Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand genehmigten Detailplanung mit einem Planungszeitraum von fünf Jahren ermittelt. Dieser wurde aus der vom Vorstand genehmigten und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommenen Fünfjahresplanung auf Konzernebene abgeleitet. Wesentliche Parameter für die Ermittlung des Nutzungswerts sind die

nachhaltige Wachstumsrate, die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) und die erwarteten Mittelzu- und -abflüsse. Für die ZGE Pflege wurde eine konstante Wachstumsrate in Höhe von 1,0 % (2022: 1,0 %) unterstellt.

Die durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten vor Steuern basieren auf dem als Dreimonatsdurchschnitt nach der Svensson-Methode ermittelten risikolosen Zinssatz, einer Marktrisikoprämie sowie einem verschuldeten Beta. Das verschuldete Beta und die verwendeten Eigenkapitalquoten sind auf Basis eines Peer-Vergleichs bestimmt. Sie betragen für die ZGE Pflege 6,82 % (2022: 6,48 %).

Im ehemaligen Segment Pflege würde bei einem Anstieg des WACC um 0,95 Prozentpunkte ein Impairment einsetzen. Zu einer vollständigen Wertberichtigung käme es bei einem Anstieg des WACC um 1,76 Prozentpunkte. Bei einem Rückgang der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 Prozentpunkte käme es zu keiner Wertminderung im ehemaligen Segment Pflege.

24 Sachanlagen

in Mio. €	Selbst genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2023	47,4	240,7	48,0	336,1
Zugänge	0,4	15,4	14,2	30,0
Aktiviert Modernisierungskosten	0,7	0,4	1,6	2,7
Abgänge	-5,3	-27,0	-16,0	-48,3
Umbuchungen nach Investment Properties	-40,1	-	-	-40,1
Sonstige Umbuchungen	14,4	7,9	12,8	35,1
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereiche	-1,8	-12,2	-35,7	-49,7
Stand: 31. Dezember 2023	15,7	225,2	24,9	265,8
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2023	10,5	77,7	28,3	116,6
Abschreibungen des Berichtsjahres für fortgeführte Geschäftsbereiche	-	20,2	1,0	21,2
Abschreibungen des Berichtsjahres für aufgegebenen Geschäftsbereiche	-	0,4	2,7	3,1
Wertminderungen	2,9	-	-	2,9
Abgänge	-1,3	-4,8	-6,1	-12,2
Umbuchungen nach Investment Properties	-8,6	-	-	-8,6
Sonstige Umbuchungen	-1,0	6,1	7,0	12,1
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereiche	-0,6	-5,6	-14,6	-20,8
Stand: 31. Dezember 2023	2,0	94,0	18,3	114,3
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2023	13,7	131,2	6,6	151,5
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
Stand: 1. Januar 2022	54,0	203,4	53,1	310,5
Zugänge	0,5	56,2	4,6	61,4
Aktiviert Modernisierungskosten	2,9	4,8	0,8	8,5
Abgänge	-10,0	-26,3	-7,8	-44,0
Sonstige Umbuchungen	-	2,6	-2,7	-0,2
Stand: 31. Dezember 2022	47,4	240,7	48,0	336,1
Kumulierte Abschreibungen				
Stand: 1. Januar 2022	11,6	68,6	27,9	108,1
Abschreibungen des Berichtsjahres	3,0	21,8	7,3	32,1
Abgänge	-4,0	-12,7	-6,9	-23,6
Sonstige Umbuchungen	-	-	-	-
Stand: 31. Dezember 2022	10,5	77,7	28,3	116,6
Buchwerte				
Stand: 31. Dezember 2022	36,9	162,9	19,7	219,6

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – gemindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Zudem wird gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ die Notwendigkeit einer Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf hindeuten.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, sofern es wahrscheinlich ist, dass Deutsche Wohnen ein mit der Sachanlage verbundener, künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich geschätzt werden können.

Die selbst genutzten Immobilien werden über 50 Jahre, die Betriebs- und Geschäftsausstattung über drei bis 13 Jahre und die technischen Anlagen und Maschinen über fünf bis 20 Jahre abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden selbst genutzte Immobilien in Höhe von 31,5 Mio. € aufgrund der vorgenommenen Vermietung in die Investment Properties umgegliedert. Die Umgliederung betraf im Wesentlichen die Zentrale von Deutsche Wohnen → **[D25] Investment Properties**.

Die Buchwerte der selbst genutzten Immobilien zum 31. Dezember 2023 sind in Höhe von 0,0 Mio. € (31.12.2022: 30,1 Mio. €) durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belastet.

25 Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2023	27.301,9
Zugänge	85,2
Aktivierte Modernisierungskosten	199,4
Umbuchungen von Sachanlagen	31,5
Umbuchungen von Immobilienvorräten	96,2
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-85,9
Umbuchungen in aufgegebenen Geschäftsbereichen	-619,4
Abgänge	-19,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.915,5
Wertminderungen auf zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Investment Properties	-52,3
Stand: 31. Dezember 2023	23.021,5
Stand: 1. Januar 2022	28.730,5
Zugänge	363,9
Aktivierte Modernisierungskosten	213,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-107,6
Abgänge	-23,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-917,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-1,5
Stand: 31. Dezember 2022	27.301,9

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Wenn Deutsche Wohnen Immobilien erwirbt – sei es durch einen Unternehmenszusammenschluss oder in einer separaten Transaktion –, werden diese unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) oder als selbst genutzte Immobilien klassifiziert.

Investment Properties sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den Investment Properties zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als Investment Properties klassifiziert werden Nutzungsrechte aus angemieteten, bebauten und unbebauten Grundstücken (Erbbaurechte) sowie aus angemieteten Wohn- und Gewerbeimmobilien (Zwischenvermietung) im Sinne des IFRS 16, die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen.

Investment Properties werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten, wie z. B. Honorare und Gebühren für Rechtsberatung oder Grunderwerbsteuern, werden bei der erstmaligen Bewertung mit einbezogen. Werden Immobilien im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben und handelt es sich dabei um einen Geschäftsbetrieb, erfolgt die Bilanzierung entsprechend den Regelungen des IFRS 3. Transaktionskosten werden dabei als Aufwand erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz werden Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sofern während der Phase der Grundstücks- oder Projektentwicklung (Development) aufgrund der fehlenden Marktgängigkeit sowie fehlender vergleichbarer Transaktionen eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nicht verlässlich vorgenommen werden kann, erfolgt der Ansatz zu Anschaffungskosten. Das Anschaffungskostenmodell wird dann fortgeführt, bis eine verlässliche Bewertung vorgenommen werden kann, maximal jedoch bis zur Fertigstellung der Immobilie.

Investment Properties werden in die Sachanlagen umgegliedert, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung der Immobilie belegt wird. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Folgebewertung entsprechen dabei dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umklassifizierung.

In den Werten zum 31. Dezember 2023 sind 155,5 Mio. € (31.12.2022: 358,8 Mio. €) Vermögenswerte enthalten, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet sind, da sich ihr Fair Value nicht fortwährend verlässlich ermitteln lässt.

Die Summe der Investment Properties zum 31. Dezember 2023 umfasst Nutzungsrechte aus bilanzierten Erbbaurechts- und Zwischenvermietverhältnissen in Höhe von 71,2 Mio. € (2022: 62,2 Mio. €). Wir verweisen hierfür auch auf das Kapitel → [\[E39\] Leasingverhältnisse](#).

Zum 31. Dezember 2023 entfallen die Nutzungsrechte mit 71,2 Mio. € vollständig auf Nutzungsrechte aus Erbbaurechten (2022: 60,1 Mio. €).

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten Investment Properties siehe → [\[E37\] Originäre finanzielle Verbindlichkeiten](#).

Direkt zuzurechnende betriebliche Aufwendungen

Die Mieteinnahmen aus den Investment Properties beliefen sich im Geschäftsjahr auf 814,4 Mio. € (2022: 791,8 Mio. €). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 80,9 Mio. € (2022: 91,2 Mio. €). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuer- und Handwerkerorganisation sowie aktivierte Eigenleistungen.

Langfristige Mietverträge

Deutsche Wohnen hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen. Dabei handelt es sich um nicht kündbare Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Summe der Mindestleasingzahlungen	16,2	92,3
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	5,1	27,0
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	10,5	59,0
Fälligkeit nach 5 Jahren	0,6	6,3

Verkehrswerte (Fair Values)

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bestimmung der **Verkehrswerte (Fair Values)** des Immobilienportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Value des International Valuation Standard Committee. Zu- oder Abschläge, die bei einer Vermarktung von Portfolios zu beobachten sind, fanden ebenso wenig Berücksichtigung wie zeitliche Restriktionen bei einer Einzelvermarktung von Objekten. Die Verkehrswertermittlung von Deutsche Wohnen folgt den Vorschriften des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13.

Deutsche Wohnen bewertet sein Portfolio grundsätzlich anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Einnahmen und Ausgaben einer Immobilie über einen Detailzeitraum von zehn Jahren prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert.

Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln (u. a. Value AG, IVD) sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Prognos, Value AG, Statistisches Bundesamt u. a.) abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten zu nennen. Diese werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt. Die II. Berechnungsverordnung (BV) ist eine deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten sowie Mietausfall. Alle Kostenpositionen werden im Betrachtungszeitraum inflationiert. Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage werden die prognostizierten Cashflows auf einer jährlichen Basis berechnet und dann zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie (Terminal Value) am Ende des zehnjährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag (Net Operating Income) ermittelt und wiederum auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Der angewandte Diskontierungszinssatz reflektiert die Marktsituation, die Lage, den Objekttyp, besondere Objektmerkmale (bspw. Erbbau, Preisbindung), die Renditeerwartungen eines potenziellen Investors und das Risiko der prognostizierten künftigen Cashflows der Immobilie. Der so ermittelte Barwert wird durch Abzug marktüblicher Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer, Makler- und Notarkosten auf den Marktwert übergeleitet.

Die im Bestand befindlichen Gewerbeobjekte stellen überwiegend Kleingewerbe zur lokalen Versorgung im Wohnumfeld dar. Gegenüber dem Wohnportfolio werden u. a. abweichende Kostenansätze und marktspezifisch angepasste Diskontierungszinssätze angesetzt.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis homogener Bewertungseinheiten. Diese erfüllen die Kriterien an wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude. Dazu gehören:

- > räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe),
- > vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse und Objektzustand,
- > gleiche Objekteigenschaften wie Preisbindung, Erbbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum.

Im Portfolio von Deutsche Wohnen befinden sich auch Projektentwicklungen, Flächen mit Baupotenzialen im Bestand und Grundstücke mit vergebenen Erbbauerechten sowie Pflegeeinrichtungen. Projektentwicklungen für die anschließende Bewirtschaftung im eigenen Bestand werden bis zur Baufertigstellung – vorbehaltlich der Wertüberprüfung bei Triggering Events – mit der Kostenmethode bewertet. Nach Baufertigstellung erfolgt die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit dem oben beschriebenen DCF-Verfahren. Vergebene Erbbauerechte werden, wie auch das Immobilienportfolio, in einem DCF-Verfahren bewertet. Eingangsgrößen sind hier Dauer und Höhe der Erbbauzinsen und der Bodenwert der Grundstücke. Die Nutzungsrechte aus Erbbauerechtsverträgen werden zum Marktwert bilanziert. Der Marktwert der Erbbauerechtsverträge entspricht dem Barwert der marktüblichen Erbbauzinszahlungen bis zum Laufzeitende des Erbbauerechts. Diese werden von dem aktuellen Bodenwert abgeleitet. Zur Ermittlung des Barwerts werden die Erbbauzinszahlungen mit einem immobilien-spezifischen Zinssatz abgeleitet.

Die Verkehrswerte (Fair Values) des Immobilienbestands von Deutsche Wohnen werden durch die interne Bewertungsabteilung anhand der beschriebenen Methodik ermittelt.

Das Immobilienportfolio von Deutsche Wohnen wurde zusätzlich zur internen Bewertung auch durch den unabhängigen Gutachter Jones Lang LaSalle SE bewertet. Der aus dem externen Gutachten resultierende Marktwert lag auf dem Niveau des internen Bewertungsergebnisses.

Für die Pflegeimmobilien wurde der beizulegende Zeitwert durch den unabhängigen Sachverständigen W&P Immobilienberatung GmbH mittels DCF-Verfahren ermittelt.

Die vertraglich fixierte Vergütung für die Bewertungsgutachten ist unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Der Immobilienbestand von Deutsche Wohnen findet sich in den Bilanzpositionen Investment Properties, Sachanlagen (selbst genutzte Immobilien), Immobilienvorräte, Vertragsvermögenswerte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte. Der Verkehrswert des Portfolios mit Wohngebäuden, Gewerbeobjekten, Garagen und Stellplätzen, Projektentwicklungen sowie unbebauten Grundstücken, vergebenen Erbbauerechten und Pflegeeinrichtungen belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 24.461,1 Mio. € (31.12.2022: 28.356,1 Mio. €). Dies entspricht für das Immobilienportfolio* einer Nettoanfangsrendite in Höhe von 2,5 % (31.12.2022: 2,2 %), einem Ist-Mieten-Multiplikator von 27,8 (31.12.2022: 33,2) und einem Marktwert pro m² in Höhe von 2.584 € (31.12.2022: 2.982 €). Die Nettokaltmieten sowie weitere maßgebliche und bewertungsrelevante Bestandskennzahlen unseres Portfolios weisen wir im Kapitel Portfoliostruktur des Lageberichts aufgliedert je Regionalmarkt aus.

* Bestandsportfolio bebaute Grundstücke ohne Pflege und Development.

Die wesentlichen Bewertungsparameter der Investment Properties (Level 3) im Wohnimmobilienportfolio stellen sich zum 31. Dezember 2023 nach regionalen Märkten wie folgt dar:

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensarten (in Mio. €)
31.12.2023			
Berlin	17.036,3	16.992,4	43,9
Rhein-Main-Gebiet	1.702,2	1.694,4	7,9
Dresden	990,7	989,6	1,1
Leipzig	793,8	781,5	12,2
Hannover	669,6	653,6	15,9
Rheinland	666,0	665,9	0,1
München	230,3	230,2	0,1
Sonstige strategische Standorte	264,4	264,1	0,3
Gesamt strategische Standorte	22.353,2	22.271,6	81,6
Non-Strategic Standorte	142,0	136,2	5,8
Deutsche Wohnen Gesamt**	22.495,2	22.407,8	87,4

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive Development, Pflege und Betreutes Wohnen, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.213,2 Mio. € in den Investment Properties.

** Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

Regionalmarkt	Bewertungsergebnisse*		
	Verkehrswert Gesamt (in Mio. €)	davon Investment Properties (in Mio. €)	davon übrige Vermögensarten (in Mio. €)
31.12.2022			
Berlin	19.623,0	19.362,5	260,5
Rhein-Main-Gebiet	2.012,8	1.933,7	79,1
Dresden	1.168,0	1.168,0	-0,0
Leipzig	919,0	919,0	0,0
Hannover	742,3	742,3	0,0
Rheinland	771,2	771,2	0,0
München	271,1	271,1	0,0
Sonstige strategische Standorte	303,9	303,9	0,0
Gesamt strategische Standorte	25.811,4	25.471,8	339,6
Non-Strategic Standorte	197,8	197,0	0,8
Deutsche Wohnen Gesamt**	26.009,2	25.668,8	340,5

* Verkehrswert der bebauten Grundstücke exklusive Development, Pflege und Betreutes Wohnen, unbebaute Grundstücke, vergebene Erbbaurechte und Sonstiges, davon 1.633,1 Mio. € in den Investment Properties.

** Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

Der Ansatz der Inflationsrate im Bewertungsverfahren beträgt 2,0 %. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf -3.722,2 Mio. € (2022: -917,5 Mio. €).

In die Bewertung der Pflegeimmobilien fließen als wesentliche Inputfaktoren durchschnittliche Marktmieten (2023: 9,61 €/m²; 2022: 9,37 €/m²), Diskontierungszinssätze (2023: 5,8 %; 2022: 4,8 %) und Instandhaltungskosten

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	306	16,90	8,70	2,3 %	0,9 %	4,9 %	2,8 %
	326	17,93	10,48	2,2 %	1,5 %	5,3 %	3,4 %
	305	17,30	7,68	2,0 %	2,1 %	5,0 %	3,3 %
	319	17,46	7,32	2,0 %	3,0 %	4,7 %	3,1 %
	310	16,84	7,87	2,0 %	2,5 %	5,5 %	3,9 %
	323	18,45	10,14	2,1 %	1,9 %	5,2 %	3,3 %
	301	18,65	12,70	2,2 %	0,7 %	5,6 %	3,5 %
	292	16,84	6,28	1,7 %	5,1 %	4,9 %	3,7 %
	308	17,07	8,68	2,2 %	1,3 %	4,9 %	2,9 %
	328	17,00	7,02	1,8 %	2,6 %	6,9 %	5,5 %
	308	17,07	8,66	2,2 %	1,3 %	5,0 %	2,9 %

Bewertungsparameter Investment Properties (Level 3)

	Verwaltungskosten Wohnen (in € pro Mieteinheit/Jahr)	Instandhaltungs- kosten Wohnen (in €/m ² pro Jahr)	Marktmiete Wohnen (in €/m ² pro Monat)	Markt- mietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- zinssatz Gesamt	Kapitalisierungs- zinssatz Gesamt
	286	16,24	8,28	2,0 %	0,9 %	4,1 %	2,3 %
	306	17,45	10,25	1,9 %	1,2 %	4,6 %	3,0 %
	285	16,37	7,52	1,8 %	2,1 %	4,2 %	2,8 %
	298	16,73	7,11	1,7 %	4,1 %	3,9 %	2,6 %
	289	15,84	7,58	1,7 %	2,2 %	4,7 %	3,4 %
	300	18,18	10,05	1,8 %	1,8 %	4,5 %	2,9 %
	281	16,44	12,06	1,9 %	1,2 %	4,7 %	2,9 %
	271	16,26	6,24	1,4 %	4,5 %	4,2 %	3,4 %
	288	16,39	8,32	2,0 %	1,3 %	4,2 %	2,5 %
	314	15,98	6,90	1,4 %	3,1 %	5,4 %	4,4 %
	288	16,39	8,30	2,0 %	1,3 %	4,2 %	2,5 %

(2023: 12,72 €/m²; 2022: 12,32 €/m²) ein. Eine Absenkung der durchschnittlichen Marktmieten um 5 % ergibt eine Wertanpassung bezogen auf den Buchwert der Pflegeeinrichtungen um -6 % (2022: -5 %), eine Erhöhung des Diskontierungs-

zinssatzes um 0,1pp ergibt eine Wertanpassung um -2 % (2022: -2 %) und eine Erhöhung der Instandhaltungskosten um 10 % ergibt eine Wertanpassung um -1 % (2022: -1 %).

Sensitivitätsanalysen

Die Analysen der Sensitivitäten des Immobilienbestands von Deutsche Wohnen zeigen den Einfluss der von Marktentwicklungen abhängigen Werttreiber. Insbesondere sind das die Marktmieten und Marktmietenentwicklung, die Höhe der angesetzten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die Kostensteigerung, die Leerstandsquote sowie die Zinssätze. Die Auswirkung möglicher Schwankungen dieser Parameter ist im Folgenden jeweils isoliert voneinander nach regionalen Märkten abgebildet.

Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Zusammenhänge können beispielsweise zwischen den Parametern Leerstand und Marktmiete entstehen. Trifft eine steigende Wohnungsnachfrage auf ein sich nicht adäquat entwickelndes Angebot, können sowohl reduzierte Leerstände als auch gleichzeitig steigende Marktmieten beobachtet werden. Wird die steigende Nachfrage allerdings durch eine hohe Leerstandsreserve am Standort kompensiert, kommt es nicht zwingend zu Änderungen des Marktmietniveaus.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10%	-10%/10%	-0,5%/+0,5%-Punkte
31.12.2023			
Berlin	0,6/-0,6	1,9/-1,9	5,1/-5,2
Rhein-Main-Gebiet	0,5/-0,5	1,6/-1,6	3,3/-3,5
Dresden	0,7/-0,7	2,3/-2,3	5,0/-5,1
Leipzig	0,8/-0,8	2,7/-2,7	6,3/-6,3
Hannover	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,6/-4,7
Rheinland	0,6/-0,6	1,8/-1,8	3,8/-3,9
München	0,4/-0,4	1,2/-1,2	2,6/-2,7
Sonstige strategische Standorte	1,3/-1,3	4,0/-4,1	8,2/-8,0
Gesamt strategische Standorte	0,6/-0,6	1,9/-1,9	5,0/-5,1
Non-Strategic Standorte	0,7/-0,7	2,3/-2,3	3,3/-3,4
Deutsche Wohnen Gesamt*	0,6/-0,6	1,9/-2,0	5,0/-5,1

* Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

	Wertänderung in % bei geänderten Parametern		
	Verwaltungskosten Wohnen	Instandhaltungskosten Wohnen	Kostensteigerung/Inflation
Regionalmarkt	-10%/10%	-10%/10%	-0,5%/+0,5%-Punkte
31.12.2022			
Berlin	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,4/-6,4
Rhein-Main-Gebiet	0,6/-0,6	1,7/-1,7	3,8/-3,9
Dresden	0,8/-0,7	2,5/-2,5	5,9/-5,9
Leipzig	0,9/-0,9	3,1/-3,1	7,8/-7,5
Hannover	0,8/-0,8	2,4/-2,4	5,0/-5,1
Rheinland	0,6/-0,6	1,9/-1,9	4,1/-4,2
München	0,4/-0,4	1,1/-1,1	3,0/-3,1
Sonstige strategische Standorte	1,3/-1,3	4,1/-4,1	8,5/-8,2
Gesamt strategische Standorte	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,1/-6,1
Non-Strategic Standorte	0,8/-0,8	2,4/-2,4	4,0/-4,1
Deutsche Wohnen Gesamt*	0,7/-0,7	2,2/-2,2	6,1/-6,1

* Die Pflegeeinrichtungen sind nicht Bestandteil dieser Übersicht.

Eine geänderte Wohnungsnachfrage kann darüber hinaus auch Einfluss auf das Risiko der erwarteten Zahlungsströme nehmen, welche sich dann in angepassten Ansätzen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen zeigt. Allerdings müssen sich die Effekte nicht zwangsläufig begünstigen, wenn die geänderte Nachfrage nach Wohnimmobilien beispielsweise durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen überlagert wird. Des Weiteren können sich neben der Nachfrage auch andere Faktoren auf die genannten Parameter auswirken. Als Beispiel seien hier Änderungen im Woh-

nungsbestand, des Verkäufer- und Käuferverhaltens, politische Entscheidungen oder Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt aufgeführt.

Nachfolgend werden die prozentualen Wertauswirkungen bei einer Änderung der Bewertungsparameter aufgezeigt. Die absolute Wertauswirkung ergibt sich durch Multiplikation der prozentualen Auswirkung mit dem Verkehrswert der Investment Properties.

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
-2%/+2%	-0,2%/+0,2%-Punkte	-1%/+1%-Punkte	-0,25%/+0,25%-Punkte
-2,4/2,4	-8,6/10,3	1,5/-1,7	10,3/-8,6
-2,4/2,3	-7,0/8,0	1,2/-1,6	8,4/-7,2
-2,4/2,3	-7,2/8,3	1,7/-1,8	8,6/-7,4
-2,5/2,5	-8,0/9,4	2,0/-1,9	9,2/-7,8
-2,5/2,5	-6,7/7,6	1,9/-1,9	7,4/-6,4
-2,4/2,4	-7,2/8,2	1,6/-1,6	8,5/-7,3
-2,1/2,0	-6,3/7,3	0,7/-1,3	8,7/-7,4
-3,1/3,1	-8,1/9,4	2,6/-2,6	7,6/-6,7
-2,4/2,4	-8,3/9,8	1,5/-1,7	9,8/-8,2
-1,9/1,9	-4,0/4,5	1,6/-1,6	5,1/-4,6
-2,4/2,4	-8,3/9,8	1,5/-1,7	9,8/-8,2

Wertänderung in % bei geänderten Parametern

Marktmiete Wohnen	Marktmietsteigerung Wohnen	Stabilisierte Leerstandsquote Wohnen	Diskontierungs- und Kapitalisierungszins Gesamt
-2%/+2%	-0,2%/+0,2%-Punkte	-1%/+1%-Punkte	-0,25%/+0,25%-Punkte
-2,6/2,5	-10,3/12,7	1,6/-1,8	12,6/-10,1
-2,4/2,4	-7,9/9,2	0,9/-1,6	9,8/-8,2
-2,4/2,4	-8,2/9,8	1,8/-1,8	10,4/-8,6
-2,6/2,7	-9,3/11,4	2,0/-2,0	11,1/-9,2
-2,5/2,4	-7,2/8,3	1,8/-1,8	8,4/-7,2
-2,4/2,4	-7,9/9,3	1,6/-1,6	9,8/-8,2
-2,0/2,0	-7,0/8,4	1,2/-1,3	10,2/-8,4
-3,0/3,0	-8,6/10,1	2,6/-2,5	8,5/-7,3
-2,6/2,5	-9,8/11,9	1,6/-1,8	11,9/-9,6
-2,0/1,9	-4,8/5,3	1,6/-1,6	6,3/-5,7
-2,6/2,5	-9,7/11,9	1,6/-1,8	11,9/-9,6

26 Finanzielle Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Übrige Beteiligungen	39,6	-	33,8	-
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	570,0	300,0	320,0	-
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	114,2	716,2	154,4	682,9
Sonstige Ausleihungen	-	-	0,6	-
Forderungen aus Finanzierungsleasing	21,2	2,6	13,4	2,3
Derivate	66,4	0,2	39,4	0,9
	811,4	1.019,0	561,6	686,1

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt in der Bilanz angesetzt, zu dem Deutsche Wohnen Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und Deutsche Wohnen weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundene Risiken und Chancen zurückbehält.

Bei der **Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte** werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, als auch die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Bezüglich des Geschäftsmodellkriteriums sind alle Finanzinvestitionen bei Deutsche Wohnen dem Modell „Halten“ gemäß IFRS 9.4.1.2(a) zuzuordnen. Bei Einstufung von Finanzinvestitionen als Eigenkapitalinstrumente hat Deutsche Wohnen das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung ungegliedert.

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen zum Stichtag dem maximalen Ausfallrisiko.

Die übrigen Beteiligungen beinhalten in Höhe von 33,4 Mio. € (31.12.2022: 39,2 Mio. €) Anteile an der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten Darlehensforderungen zu marktüblichen Konditionen gegenüber der QUARTERBACK Immobilien-Gruppe in Höhe von nominal 834,4 Mio. € (31.12.2022: 801,9 Mio. €). Darüber hinaus beinhalten die sonstigen Ausleihungen Darlehensforderungen zu marktüblichen Konditionen gegenüber der Vonovia SE in Höhe von nominal 320,0 Mio. € (31.12.2022: 870,0 Mio. €).

Die Forderungen aus Finanzierungsleasing resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung von bestimmten Breitbandkabelnetzen. Zum Bilanzstichtag ergaben sich Forderungen in Höhe von 15,7 Mio. € (31.12.2022: 23,8 Mio. €) und ein Zinsertrag von 0,7 Mio. € (31.12.2022: 1,1 Mio. €). Die Fälligkeitsstruktur der Forderungen stellt sich wie folgt dar:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Nominaler Wert der ausstehenden Leasingzahlungen	28,2	17,2
davon fällig innerhalb eines Jahres	3,5	2,6
davon fällig zwischen 1 und 2 Jahren	3,6	2,2
davon fällig zwischen 2 und 3 Jahren	3,0	2,2
davon fällig zwischen 3 und 4 Jahren	3,0	2,1
davon fällig zwischen 4 und 5 Jahren	3,0	2,1
davon fällig nach mehr als 5 Jahren	12,1	6,0
Zuzüglich nicht garantierter Restwerte	0,2	0,2
Abzüglich noch nicht realisierter Finanzerträge	-4,6	-1,7
Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen	23,8	15,7

Unter den langfristigen Derivaten werden positive Marktwerte in Höhe von 39,4 Mio. € (31.12.2022: 66,4 Mio. €) aus anderen Zinsderivaten ausgewiesen.

27 Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Deutsche Wohnen ist am Stichtag an 16 Gemeinschafts- und sechs assoziierten Unternehmen beteiligt (31. Dezem-

ber 2022: 22 Gemeinschafts- und fünf assoziierte Unternehmen).

Deutsche Wohnen hält 40 % an der nicht börsennotierten QUARTERBACK Immobilien AG mit Geschäftssitz in Leipzig, die per 31. Dezember 2023 als assoziiertes Unternehmen klassifiziert wurde. Die QUARTERBACK Immobilien AG ist ein deutschlandweit agierender Projektentwickler mit Schwerpunkt im mitteldeutschen Raum. Durch die Beteiligung wird das Developmentgeschäft der Deutsche Wohnen Gruppe gestärkt werden.

Weiterhin ist Deutsche Wohnen an 11 nicht börsennotierten Finanzbeteiligungen der QUARTERBACK Immobilien AG mit Beteiligungsquoten zwischen jeweils 44 % bis 50 % (QUARTERBACK-Objektgesellschaften) beteiligt, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert wurden (31. Dezember 2022: 11).

Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der QUARTERBACK Immobilien AG und der QUARTERBACK-Objektgesellschaften zum 31. Dezember 2023 zusammen. Die Tabelle zeigt auch eine Überleitung der zusammengefassten Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils

von Deutsche Wohnen an der QUARTERBACK Immobilien AG und den zusammengefassten QUARTERBACK-Objektgesellschaften.

in Mio. €	31.12.2022 QUARTER- BACK Immobilien AG	31.12.2023 QUARTER- BACK Immobilien AG	31.12.2022 QUARTER- BACK- Objektgesell- schaften	31.12.2023 QUARTER- BACK- Objektgesell- schaften
Langfristige Vermögenswerte	764,0	752,3	229,5	235,0
Kurzfristige Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	104,9	90,1	21,1	16,1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.510,3	1.494,5	589,3	480,3
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.615,2	1.584,6	610,4	496,4
Langfristige Schulden	841,6	595,7	86,6	139,1
Kurzfristige Schulden	1.186,2	1.537,1	510,3	409,0
Nicht beherrschende Anteile	42,5	39,5	12,0	10,9
Nettovermögen (100 %)	308,9	164,6	231,0	172,3
Anteil des Konzerns in %	40 %	40 %	44 % bis 50 %	44 % bis 50 %
Anteil des Konzerns am Reinvermögen	123,6	65,8	106,6	79,9
Konzernanpassungen	-49,5	-51,3	-5,4	7,7
Buchwert der Unternehmensanteile	74,1	14,5	101,2	87,6
Umsatzerlöse	311,1	427,5	59,0	101,6
Bestandsveränderungen	302,2	94,5	17,7	6,9
Zinserträge	20,6	6,0	8,4	7,8
Abschreibungen und Wertminderungen	-4,3	-6,1	-0,2	-0,2
Zinsaufwendungen	-78,2	-101,6	-23,2	-28,6
Ertragsteuern	-18,1	37,9	-0,6	6,6
Gewinn aus den fortgeführten Geschäftsbereichen (100 %) und Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	7,8	-147,4	-3,1	-58,6

Aus der At-equity-Fortschreibung der Beteiligungen an der QUARTERBACK-Gruppe ergibt sich per 31. Dezember 2023

ein negatives Ergebnis in Höhe von 73,2 Mio. € (2022: 8,5 Mio. €).

Zum 31. Dezember 2023 erfolgte ein anlassunabhängiger Werthaltigkeitstest der Beteiligung an der QUARTERBACK Immobilien AG. Es ergaben sich keine weiteren Wertminderungen.

Zusätzlich zu diesen Beteiligungen hält Deutsche Wohnen Anteile an 10 (2022: 15) weiteren Unternehmen, die im Einzelnen derzeit von untergeordneter Bedeutung sind und nach der Equity-Methode bilanziert werden; notierte Marktpreise liegen nicht vor. Bei einem dieser Unternehmen hält Deutsche Wohnen weniger als 20 % der Stimmrechte, hat jedoch aufgrund weiterer vertraglicher Beziehungen seinen Einfluss als maßgeblichen Einfluss eingestuft.

Der weitere Rückgang der Anzahl der at Equity bilanzierten Gesellschaften resultiert zum einen aus der Veräußerung der Anteile an der B & O Service Berlin GmbH zum 30. Juni 2023, der Veräußerung der Anteile an der DWA Beteiligungsgesellschaft mbH und der KIWI.KI GmbH zum 9. November 2023 und der Veräußerung der Anteile an der Funk Schadensmanagement GmbH zum 6. Dezember 2023. Zum anderen hat Deutsche Wohnen die restlichen Anteile an der Deutsche KIWI.KI GmbH erworben. Nach der Anteilserhöhung an der Deutsche KIWI.KI GmbH auf 100 % im 1. Halbjahr 2023 wurde die Gesellschaft mit der Deutsche Wohnen Technology GmbH verschmolzen.

Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und den Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf.

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Buchwert der Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	32,6	24,2
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen at-equity-einbezogenen Gesellschaften	10 % bis 50 %	10 % bis 50 %
Anteiliges Gesamtergebnis	-0,7	-1,9

Für diese Unternehmen erfolgte, sofern entsprechende

Finanzinformationen vorlagen, eine Fortschreibung der Anteile.

Es bestehen in Bezug auf die weiteren Unternehmen keine maßgeblichen finanziellen Verpflichtungen oder Garantien/Bürgschaften von Deutsche Wohnen gegenüber den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen.

28 Sonstige Vermögenswerte

in Mio. €	31.12.2022 (angepasst)		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Geleistete Anzahlung für Immobilienprojekte	214,7	104,5	203,7	246,1
Forderungen an Versicherungen	0,2	0,1	0,2	15,9
Betriebskostenabrechnungen	-	49,2	-	39,3
Übrige sonstige Vermögenswerte	-	93,8	-	89,8
	214,9	247,6	203,9	391,1

Die geleisteten Anzahlungen für Immobilienprojekte beinhalten laufende Projektentwicklungen durch Dritte (sogenannte Forward Deals), bei denen die Kaufpreiszahlung in Raten während der Projektentwicklungsphase erfolgt.

Die Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten umfassen den Überhang aus den innerjährigen Betriebskostenzahlungen und den Anzahlungen von Mietern vor entsprechender Abrechnung. Der Wert im Geschäftsjahr 2023 spiegelt die gestiegenen Preise für Energie und sonstige Betriebskosten wieder.

In den übrigen sonstigen Vermögenswerten wird der Anspruch auf die Kaufpreisnachzahlung aus dem laufenden Spruchverfahren im Zusammenhang mit dem 2014 abgeschlossenen Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen SE und der GSW Immobilien AG in Höhe von 67,8 Mio. € (2022: 66,0 Mio. €) abgebildet.

29 Laufende Ertragsteueransprüche

Die ausgewiesenen laufenden Ertragsteueransprüche betreffen Forderungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre sowie aus Kapitalertragsteuer.

Der Rückgang der bilanzierten Ertragsteueransprüche im Geschäftsjahr 2023 resultiert aus dem Ausgleich von Erstattungsansprüchen durch die Finanzbehörden in zum Teil nicht unerheblicher Höhe sowie aus angepassten Steuervorauszahlungen.

30 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Gesamtbetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedert sich wie folgt:

in Mio. €	wertberichtigt		nicht wertberichtigt						Buchwert
	Bruttowert	Wertberichtigung	zum Stichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig						
			zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 90 Tagen	zwischen 91 und 180 Tagen	zwischen 181 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage	entspricht dem maximalen Ausfallrisiko*
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	-	-	11,1	2,0	-	-	-	-	13,1
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-	-	68,9	-	-	-	-	-	68,9
Forderungen aus Vermietung	56,3	-15,5	-	-	-	-	-	-	40,8
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-	2,3	0,6	-	-	-	-	2,9
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	14,6	-	-	-	-	-	14,6
Stand 31. Dezember 2023	56,3	-15,5	96,9	2,6	-	-	-	-	140,3
Forderungen aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	-	-	0,4	-	-	-	-	-	0,4
Forderungen aus Vermietung	40,6	-25,6	-	-	-	-	-	-	15,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-	14,2	-	-	-	-	-	14,2
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	0,4	-	-	-	-	-	0,4
Stand 31. Dezember 2022	40,6	-25,6	15,0	-	-	-	-	-	30,0

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Credit-Loss-Modell) bestimmt. Grundprinzip des Modells ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten, wobei bereits erwartete Verluste berücksichtigt werden.

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

- > Ebene 1: 12-Monats-Kreditausfälle: anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat.
- > Ebene 2: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei homogenen Debitorenportfolios): anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat.
- > Ebene 3: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Einzelbetrachtung): Bei Vorliegen objektiver Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments maßgeblich.

Bei den **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (beispielsweise Mietforderungen, Forderungen aus Betriebskosten, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien) und bei **Vertragsvermögenswerten** (Contract Assets) gemäß IFRS 15 wird das vereinfachte Verfahren (Simplified Approach) angewendet. Demnach müssen Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt werden. Stattdessen hat Deutsche Wohnen sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit, den sogenannten erwarteten Verlust (Expected Credit Loss), zu erfassen.

Die Buchwerte der kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten.

Die wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind grundsätzlich fällig. Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken entstehen mit dem wirtschaftlichen Eigentumsübergang. Die Fälligkeit der Forderung kann hingegen von der Erfüllung vertraglicher Pflichten abhängen. In einigen Kaufverträgen ist die Hinterlegung des Kaufpreises auf Notaranderkonten geregelt. Für risikobehaftete Forderungen werden Einzelwertberichtigungen bis zur Höhe des gebuchten Verkaufsergebnisses gebildet.

Die von Deutsche Wohnen gehaltenen Forderungen aus Vermietung entstehen generell zum Monatsanfang, sind kurzfristiger Natur und resultieren aus Ansprüchen gegenüber Mietern im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit. Aufgrund der (Folge-)Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten muss ein Impairment-Test vorgenommen werden. Die Forderungen fallen in den Anwendungsbereich der Ermittlung erwarteter Kreditverluste (Expected Credit Losses).

Gemäß den allgemeinen Vorschriften des IFRS 9 ist für kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungskomponente die Erfassung erwarteter Kreditverluste anhand des vereinfachten Ansatzes vorzunehmen (Simplified Approach).

Forderungen werden von Deutsche Wohnen unabhängig ihrer Fristigkeit initial in die Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells eingeordnet. Im weiteren Verlauf bedarf es bei objektiven Hinweisen einer Wertminderung eines Stufentransfers in die Stufe 3 des Wertberichtigungsmodells. Der Transfer von Stufe 2 zu Stufe 3 hat spätestens dann zu erfolgen, wenn die vertraglichen Zahlungen seit mehr als 90 Tagen überfällig sind. Allerdings kann diese Annahme im Einzelfall widerlegt werden, wenn ansonsten kein objektiver Hinweis auf einen Ausfall besteht. Ein Wechsel der Stufe hat in jedem Fall dann zu erfolgen, wenn im Rahmen eines Mahnverfahrens ein Titel gegenüber dem Mieter erwirkt wird. Bei einem Wegfall objektiver Hinweise auf eine Wertminderung wird ein (Rück-)Transfer in Stufe 2 des Wertberichtigungsmodells vorgenommen.

Bei Kenntnisnahme einer wesentlichen Veränderung der Marktbedingungen und/oder der Konditionen eines Schuldners nimmt Deutsche Wohnen unverzüglich eine Neueinschätzung der erwarteten Kreditverluste vor. Durch dieses Vorgehen wird sichergestellt, dass der Stufentransfer des Wertberichtigungsmodells zeitnah berücksichtigt wird.

Im Rahmen der Ermittlung von Expected Credit Losses für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verwendet Deutsche Wohnen eine Kreditverlustmatrix. Die Matrix basiert auf historischen Ausfallraten und berücksichtigt aktuelle Erwartungen inklusive makroökonomischer Indikatoren (z. B. BIP). Anhand der Matrix können für verschiedene homogene Portfolios die Expected Credit Losses abgeleitet werden.

Für die Bildung von Portfolios zur Beurteilung der Ausfallwahrscheinlichkeit bedarf es homogener Kreditrisikoeigenschaften innerhalb des jeweiligen Clusters von Forderungen. Bei den Forderungen aus der operativen Geschäftstätigkeit, das heißt der Vermietung von Mietobjekten, unterscheidet Deutsche Wohnen zwischen laufenden Forderungen gegenüber Bestandsmietern und Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern. Bei beiden Portfolios handelt es sich um kurzfristige Forderungsbestände mit geringer Volatilität, da das operative Grundgeschäft kaum wesentliche Schwankungen aufweist. Wesentliche Effekte auf die Forderungsbestände in der Vergangenheit sind auf Unternehmensübernahmen durch Deutsche Wohnen zurückzuführen.

Berechnungsmethodik Forderungen gegen ehemalige Mieter

Basis der Berechnung der Ausfallwahrscheinlichkeit bilden Ergebnisse einer Analyse historischer Ausfallwahrscheinlichkeiten. Es wurden für die vergangenen drei Jahre Zahlungsflüsse auf ausstehende Forderungsbestände untersucht und ein durchschnittlicher Zahlungseingang für das jeweilige Jahr auf Monatsbasis ermittelt. Der ermittelte durchschnittliche monatliche Zahlungseingang wird dem durchschnittlichen monatlichen Forderungsbestand des jeweiligen Jahres gegenübergestellt. Im Ergebnis nimmt Deutsche Wohnen eine Risikovorsorge in Höhe von gerundet 95 % für den Forderungsbestand gegenüber ehemaligen Mietern vor.

Der Verlust bei Ausfall setzt sich wie folgt zusammen:

Der betrachtete Forderungsbestand ehemaliger Mieter (Höhe der Forderung zum Ausfallszeitpunkt) wird korrigiert um einbehaltene Kautionen, die Deutsche Wohnen als Sicherheiten dienen. Dies ist bereits durch die Berechnungsmethodik der Ausfallwahrscheinlichkeit berücksichtigt.

In dem zugrunde gelegten durchschnittlichen Forderungsbestand sind einzelwertberichtigte Forderungen, die vollständig abgeschrieben wurden, nicht enthalten.

Forderungen gegen Bestandsmieter

Bei der Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit von Forderungen im Rahmen der laufenden Mietverträge analysiert Deutsche Wohnen die tatsächlichen Ausbuchungen für die vergangenen drei Jahre.

Dies erfolgt systematisch anhand der Steuerung des Forderungsmanagements nach den Aspekten Forderungen aus Nebenkosten, durch das Produkt bedingt, Mietanpassung und Zahlungsschwierigkeiten.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €

Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2023	25,6
Zuführung	2,6
Inanspruchnahme	-11,7
Auflösung	-1,1
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2023	15,5
Stand der Wertberichtigung am 1. Januar 2022	21,9
Zuführung	5,6
Inanspruchnahme	-0,9
Auflösung	-1,0
Stand der Wertberichtigung am 31. Dezember 2022	25,6

In der nachfolgenden Tabelle sind die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen sowie die Erträge aus dem Eingang auf ausgebuchte Forderungen dargestellt:

in Mio. €	2022 (angepasst)	2023
Aufwendungen für die Ausbuchung von Forderungen	0,1	4,9
Erträge aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	0,0	1,4

31 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** umfassen Kassenbestände, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten sowie kurzfristige Wertpapiere des Umlaufvermögens mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten.

Die Bewertung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erfolgt im Rahmen des allgemeinen Wertminderungsansatzes gemäß IFRS 9.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Schecks und Guthaben bei Kreditinstituten von insgesamt 157,1 Mio. € (31.12.2022: 184,3 Mio. €).

In Höhe von 1,6 Mio. € (31.12.2022: 0,0 Mio. €) unterliegen die Bankguthaben Verfügungsbeschränkungen.

32 Immobilienvorräte

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Innerhalb der Immobilienvorräte werden zum einen Objekte aus dem verkaufsbezogenen Developmentgeschäft sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude ausgewiesen. Bei dem **verkaufsbezogenen Developmentgeschäft** handelt es sich um geförderte oder frei finanzierte Eigentumswohnungen, die in Bau befindlich oder bereits fertiggestellt sind. Diese Immobilien werden nicht zur Erzielung von Mieterlösen oder zu Wertsteigerungszwecken im Sinne des IAS 40 gehalten, sondern für den späteren Verkauf entwickelt und gebaut. Die Bilanzierung solcher Entwicklungsprojekte erfolgt in Abhängigkeit davon, ob für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten ein Kundenauftrag vorliegt. Ist dies nicht der Fall, wird aufgrund der Verkaufsabsicht eine Bewertung entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten vorgenommen, mit einem korrespondierenden Ausweis in den Immobilienvorräten.

Die ausgewiesenen Immobilienvorräte in Höhe von 752,6 Mio. € (31.12.2022: 926,0 Mio. €) betreffen im Wesentlichen Entwicklungsprojekte. Dabei handelt es sich um Projekte zum Bau von zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten, die aktuell im Bau befindlich sind oder bereits fertiggestellt sind, jedoch noch nicht verkauft sind.

33 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden sowie aufgegebene Geschäftsbereiche

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Als **zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte** werden solche langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen, die in ihrem gegenwärtigen Zustand zu üblichen Bedingungen veräußert werden können und für die eine solche Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung ist höchstwahrscheinlich, wenn der Plan für den Verkauf beschlossen wurde, die Suche nach einem Käufer und die Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Die Position umfasst nicht nur einzelne langfristige Vermögenswerte, die veräußert werden sollen, sondern auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen). Aufgegebene Geschäftsbereiche (Discontinued Operations) werden separat davon in einer eigenen Position ausgewiesen. Bei Veräußerungsgruppen und aufgegebenen Geschäftsbereichen werden zudem sämtliche Schulden, die zusammen mit den entsprechenden Vermögenswerten in einer Transaktion veräußert werden, in die Bilanzpositionen „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ bzw. „Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche“ umgegliedert.

Investment Properties werden von Deutsche Wohnen als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bilanziert, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge bzw. eine von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärung vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeberichtsperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

Ein **aufgegebener Geschäftsbereich** (Discontinued Operation) liegt vor, wenn ein gesonderter wesentlicher Geschäftszweig oder geografischer Geschäftsbereich als zur Veräußerung gehalten eingestuft wird oder wenn eine Geschäftsaktivität Teil eines einzelnen abgestimmten Plans einer solchen Veräußerung ist. Ein Geschäftszweig muss für Zwecke der Rechnungslegung klar von den übrigen Aktivitäten abgrenzbar sein, um als aufgegebener Geschäftsbereich eingeordnet werden zu können. In der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Kapitalflussrechnung wird das Ergebnis bzw. der Cashflow aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen separat von den fortgeführten Geschäftsbereichen dargestellt. Das Vergleichsjahr wird dabei so angepasst, als wäre der aufgegebene Geschäftsbereich von Beginn des Vergleichsjahres an so klassifiziert worden.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beinhalten Immobilien in Höhe von 74,0 Mio. € (31.12.2022: 2,4 Mio. €), für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge geschlossen wurden.

Aufgegebene Geschäftsbereiche

Im Zuge der strategischen Überprüfung hat das Management entschieden, den Geschäftsbereich Pflege zu verkaufen. Der Verkaufsprozess hat begonnen und es wird mit einem Abschluss vor Dezember 2024 gerechnet. Dementsprechend wird der überwiegende Teil des Segments Pflege als aufgebener Geschäftsbereich (Discontinued Operations) dargestellt.

Wertminderungsaufwand bezüglich der Veräußerungsgruppe

Bei den Abschreibungen auf die Veräußerungsgruppe zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten sind Wertminderungsaufwendungen von 149,4 Mio. € entstanden, die in den Abschreibungen und Wertminderungen erfasst worden sind. Die Wertminderungsaufwendungen betreffen die Wertberichtigung des gesamten Geschäfts- oder Firmenwerts des ehemaligen Segments Pflege in Höhe von 140,0 Mio. €, weitere immaterielle Vermögenswerte und die Sachanlagen innerhalb der Veräußerungsgruppe.

Am 31. Dezember 2023 wurde die Veräußerungsgruppe zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angegeben und umfasste die nachstehenden Vermögenswerte und Schulden.

in Mio. €	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	22,6
Sachanlagen	28,9
Investment Properties	619,4
Sonstige Vermögenswerte	40,3
Latente Steueransprüche	-
Langfristige Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	711,2
Vorräte	0,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9,0
Sonstige Vermögenswerte	1,9
Laufende Ertragsteueransprüche	2,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	44,5
Kurzfristige Vermögenswerte	58,9
Summe Vermögenswerte der aufgegebenen Geschäftsbereiche	770,1

in Mio. €	31.12.2023
Rückstellungen	30,7
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	35,6
Verbindlichkeiten aus Leasing	3,6
Latente Steuerschulden	23,2
Langfristige Schulden	93,1
Rückstellungen	1,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,2
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	0,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	1,0
Laufende Ertragsteuern	11,4
Sonstige Verbindlichkeiten	23,5
Kurzfristige Schulden	48,9
Summe Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche	142,0

Der Ergebnisbeitrag aus aufgegebenen Geschäftsbereichen setzt sich wie nachstehend dargestellt zusammen.

in Mio. €	2022	2023
Umsatzerlöse aus der Vermietung	0,5	0,6
Andere Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	256,8	266,7
Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	257,3	267,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-92,2	-193,3
Aktivierete Eigenleistungen	0,2	-
Materialaufwand	-55,7	-55,4
Personalaufwand	-150,1	-164,3
Abschreibungen und Wertminderungen	-6,7	-197,5
Sonstige betriebliche Erträge	28,7	24,8
Ergebnis aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten	0,3	0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,0	-20,9
Zinserträge	-	-
Zinsaufwendungen	-0,3	-1,8
Ergebnis vor Steuern	-35,5	-340,7
Ertragsteuern	2,7	7,2
Periodenergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-32,8	-333,5

Zum 31. Dezember 2023 waren 3.825 Mitarbeiter (31.12.2022: 3.798) in den Geschäftsfeldern der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt. Davon entfielen zum 31. Dezember 2023 2.949 Mitarbeiter (31.12.2022: 2.934) auf Frauen und 876 Mitarbeiter (31.12.2022: 864) auf Männer. Der Jahresdurchschnitt betrug 3.869 Mitarbeiter (2022: 3.801). Darüber hinaus waren zum 31. Dezember 2023 385 Auszubildende (31.12.2022: 305) Geschäftsfelder der aufgegebenen Geschäftsbereiche beschäftigt.

Kumulative Erträge oder Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind

Es sind -7,5 Mio. € kumulatives Ergebnis aus der Bewertung von versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten, die in Verbindung mit der Veräußerungsgruppe stehen, im sonstigen Ergebnis enthalten. Die Gewinne und Verluste sind in Höhe von 1,0 Mio. € den Anteilseignern von Deutsche Wohnen und in Höhe von 0,0 Mio. € den nicht beherrschenden Anteilseignern zuzurechnen.

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie des Periodenergebnisses der aufgegebenen Geschäftsbereiche für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf -0,84 € (2022: -0,04 €). Aufgrund der geringen Höhe der kumulativen Erträge und Aufwendungen, die im sonstigen Ergebnis enthalten sind, entspricht dies auch dem Ergebnis je Aktie des Gesamtergebnisses.

Cashflows aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich

in Mio. €	2022	2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	62,3	57,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-41,3	-43,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10,7	-11,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der aufgegebenen Geschäftsbereiche	10,3	2,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	31,3	41,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende der aufgegebenen Geschäftsbereiche	41,6	44,4

Abschnitt (E): Kapitalstruktur

34 Eigenkapital

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im **sonstigen Ergebnis** werden Veränderungen des Gesamtergebnisses ausgewiesen, soweit sie nicht auf Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern (z. B. Kapitalerhöhungen oder Ausschüttungen) beruhen. Hierzu zählen bei Deutsche Wohnen unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Fair-Value-Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten und von derivativen Finanzinstrumenten, die als Cashflow Hedges designiert wurden. Des Weiteren zählen hierzu versicherungsmathematische Gewinne und Verluste leistungsorientierter Pensionszusagen sowie bestimmte Währungsumrechnungsdifferenzen.

Die **sonstigen Rücklagen** enthalten kumulierte ergebnisneutrale Änderungen des Eigenkapitals. Hier werden bei Deutsche Wohnen der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten im Rahmen von Cashflow Hedges, die EK-Instrumente zum beizulegenden Zeitwert sowie die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die sonstigen Rücklagen aus Cashflow Hedges und die Unterschiedsbeträge aus Währungsumrechnung sind reklassifizierungsfähig. Wird das gesicherte Grundgeschäft der Cashflow Hedges erfolgswirksam, werden die darauf entfallenden Rücklagen erfolgswirksam reklassifiziert. Bei Abgang eines ausländischen Geschäftsbetriebs erfolgt eine Reklassifizierung der darauf entfallenden Rücklagen.

Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital betrug zum 31. Dezember 2023 unverändert 396,9 Mio. €. Das Grundkapital beträgt unverändert zum Vorjahr 400.296.988,00 €. Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft ebenfalls unverändert über 3.362.003 eigene Aktien. Auf diese Anteile entfällt ein Grundkapital in Höhe von 3.362.000,00 €.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage betrug zum 31. Dezember 2023 unverändert 4.174,7 Mio. €.

Dividende

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 15. Juni 2023 wurde für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende in Höhe von 0,04 € pro Aktie beschlossen.

Der Gesamtbetrag der in bar ausgeschütteten Dividende belief sich damit auf 15.877.399,40 €.

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023, eingetragen im Handelsregister von Charlottenburg am 12. September 2023, ist der Vorstand gem. § 5 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 14. Juni 2028 um bis zu 120 Mio. € ein- oder mehrmalig durch Ausgabe von bis zu 120 Mio. neuen, auf den Inhaber lautende Stammaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2023). Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Das genehmigte Kapital 2018/I war durch Zeitablauf erloschen.

Bedingtes Kapital

Gem. Beschluss der Hauptversammlung der Hauptversammlung vom 15. Juni 2023 und Eintragung im Handelsregister von Charlottenburg vom 12. September 2023 wurde der § 6 der Satzung hinsichtlich des bedingten Kapitals geändert. Danach wird zur Bedienung von zu begebenden Wandelschuldverschreibungen, Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (nachstehend gemeinsam „Schuldverschreibungen“) ein bedingtes Kapital geschaffen. Das Grundkapital ist um bis zu 120 Mio. € durch Ausgabe von bis zu 120.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung bedingt erhöht („Bedingtes Kapital 2023“).

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Schuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder abhängigen oder im unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehenden Gesellschaften aufgrund des vorstehenden Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung ausgegeben bzw. garantiert werden, von ihren Wandlungs- oder Optionsrechten Gebrauch machen bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllen oder soweit die Gesellschaft anstelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags Aktien der Gesellschaft gewährt und soweit die Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungs- oder Optionspflichten nicht durch eigene Aktien, durch Aktien aus genehmigtem Kapital oder durch andere Leistungen bedient werden.

Die in den Jahren 2014, 2015, 2017 und 2018 beschlossenen bedingten Kapitalien 2014/III, 2015/I, 2017/I sowie 2018/I bestehen aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 15. Juni 2023 nicht mehr. Die entsprechende Satzungsänderung zu den §§ 6, 6a, 6c, 6d, 6e und 6f wurden am 12. September im Handelsregister von Charlottenburg eingetragen.

Das bedingte Kapital 2014/II besteht unverändert fort. Das bedingte Kapital 2014/II dient der Gewährung einer Abfindung in Aktien an die außenstehenden Aktionäre der GSW AG gem. Bestimmungen des Beherrschungsvertrages vom 30. April 2014.

Gewinnrücklagen

Zum 31. Dezember 2023 werden Gewinnrücklagen in Höhe von 9.063,0 Mio. € (31.12.2022: 11.715,6 Mio. €) ausgewiesen. Diese beinhalten mit -6,0 Mio. € (31.12.2022: -4,7 Mio. €) versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

Sonstige Rücklagen

Die Änderungen der Periode am sonstigen Ergebnis in Höhe von 12,3 Mio. € (2022: 23,0 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus dem Unterschiedsbetrag aus der Entwicklung der Cashflow Hedges.

Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst.

Die nicht beherrschenden Anteile sanken im Geschäftsjahr 2023 um 88,4 Mio. € von 475,5 Mio. € zum 1. Januar 2023 auf 387,1 Mio. € zum 31. Dezember 2023.

35 Rückstellungen

in Mio. €	31.12.2022 (angepasst)		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	73,2	-	50,2	-
Sonstige Steuerrückstellungen (ohne latente Steuern)	-	33,3	-	19,1
Übrige Rückstellungen				
Umweltschutzmaßnahmen	9,6	-	-	-
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	1,9	12,7	0,7	6,9
Sonstige übrige Rückstellungen	19,9	64,0	13,0	64,4
Summe übrige Rückstellungen	31,4	76,7	13,7	71,3
Summe Rückstellungen	104,6	110,0	63,9	90,4

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** werden die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) entsprechend IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Danach werden nicht nur die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Zu jedem Bilanzstichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Der bilanzierte Betrag stellt den Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) nach Verrechnung mit dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens dar.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und als Komponente des sonstigen Ergebnisses außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung in den Gewinnrücklagen erfasst. Auch in Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachte Arbeitsleistung entfällt.

Der Zinsaufwand wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der grundsätzlich entsteht, weil der Zeitpunkt der Leistungserfüllung eine Periode näher gerückt ist.

Für die Versorgungszusagen einzelner Personen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die als Planvermögen zu klassifizieren sind. Übersteigt der Wert der Rückdeckungsversicherungen den entsprechenden Verpflichtungsumfang, wird in Höhe des überschüssigen Betrags ein Vermögenswert unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Verpflichtungen aus leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plänen mehrerer Arbeitgeber (Multi-Employer-Pläne) bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) werden entsprechend IAS 19.34 wie Verpflichtungen aus beitragsorientierten Plänen bilanziert, sofern die notwendigen Informationen für die Bilanzierung leistungsorientierter Pläne nicht zur Verfügung stehen. Die Verpflichtungen bestimmen sich nach den für die laufende Periode zu entrichtenden Beträgen.

Die betriebliche Altersversorgung von Deutsche Wohnen besteht aus leistungs- und beitragsorientierten Altersversorgungsplänen. Die Finanzierung der Versorgungszusagen, bei denen Deutsche Wohnen einen bestimmten Versorgungsumfang garantiert, erfolgt durch die Bildung von Pensionsrückstellungen. Die Versorgungszusagen einzelner Personen werden über das Kassenvermögen der ufba-Unterstützungskasse finanziert.

Die Pensionszusagen umfassen 798 (31.12.2022: 2.046) Anwartschaften.

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung des Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected Unit Credit Methode) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ergebnisneutral im Konzern-Gesamtergebnis erfasst.

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen (Defined Contribution Plans) zahlt Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen in Höhe von 3,7 Mio. € (2022: 5,7 Mio. €) werden als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

Weiterhin besteht ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer (nachfolgend BVK) – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden sowie der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die Zusatzversorgung umfasst eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente. Die von der BVK und der VBL erhobene Umlage bemisst sich nach dem Zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter. Strukturelle Änderungen oder ein Ausstieg aus der VBL können zu signifikanten Gegenwertforderungen führen. Die BVK und die VBL stellen demnach jeweils einen leistungsorientierten gemeinschaftlichen Plan mehrerer Arbeitgeber dar. Allerdings sind die für eine Berücksichtigung als leistungsorientierter Plan in der Rechnungslegung erforderlichen Daten und Informationen nicht verfügbar (insbesondere Angaben über die individuellen Anwartschaften und das dem Mitgliedsunternehmen zugeordnete Planvermögen), sodass der Plan in Anwendung von IAS19.34 als beitragsorientierter Plan behandelt wird.

Die im Rahmen der BauBeCon-Akquisition übernommenen Pensionsverpflichtungen werden finanziert über die ufba-Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e. V. und als Kassenvermögen bilanziert.

Die folgenden versicherungsmathematischen Annahmen wurden – jeweils bezogen auf das Jahresende und mit wirtschaftlicher Wirkung für das Folgejahr – getroffen.

Versicherungsmathematische Annahmen

in %	31.12.2022	31.12.2023
Rechnungszins	3,73	3,17
Rententrend	1,85	2,25
Gehaltstrend	3,00	3,00

Um der bis zum Stichtag außergewöhnlich hohen Inflation Rechnung zu tragen, wurde für die Ermittlung der Pensionsverpflichtungen eine einmalige Erhöhung der laufenden Renten um 5,45 % (31.12.2022: 8 %) berücksichtigt.

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck jeweils unverändert übernommen.

Die leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation, DBO) hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2022	2023
DBO zum 1. Januar	112,3	80,6
Zinsaufwand	1,2	2,9
Laufender Dienstzeitaufwand	1,6	0,8
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	0,9	-0,4
Änderungen der finanziellen Annahmen	-31,5	2,7
Übertragungen	-	-0,3
Gezahlte Leistungen	-3,9	-1,1
Umbuchung in aufgegebene Geschäftsbereiche	-	-27,8
DBO zum 31. Dezember	80,6	57,4

Der Barwert der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung verteilt sich auf die Gruppen der Anspruchsberechtigten wie folgt:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Aktive Mitarbeiter	16,7	4,7
Unverfallbar Ausgeschiedene	13,6	11,3
Rentner	50,2	41,4
DBO zum 31. Dezember	80,6	57,4

Das Planvermögen besteht ausschließlich aus Kassenvermögen aus der Unterstützungskasse, und es handelt sich im Wesentlichen um Rückdeckungsversicherungen.

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2022	2023
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1. Januar	7,5	7,4
Mit dem Rechnungszins kalkulierter Ertrag	-	0,2
Versicherungsmathematische Gewinne aus:		
Erträge aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	0,3	-
Gezahlte Leistungen	-0,4	-0,5
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31. Dezember	7,4	7,1

Die tatsächlichen Erträge aus Planvermögen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,2 Mio. € (2022: 0,3 Mio. €).

Die in der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	2022	2023
Netto-Pensionsverpflichtung zum 1. Januar	99,9	73,2
Zinsaufwand	1,2	2,6
Laufender Dienstzeitaufwand	1,6	0,8
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus:		
erfahrungsbedingter Anpassung der Verpflichtung	0,9	-0,4
Änderungen der finanziellen Annahmen	-26,6	2,7
Erträge aus Planvermögen, die nicht bereits im Zinsertrag enthalten sind	-0,3	-
Übertragungen	-	-0,3
Gezahlte Leistungen	-3,5	-0,6
Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereiche	-	-27,8
Netto-Pensionsverpflichtung zum 31. Dezember	73,2	50,2

Die folgende Tabelle leitet die leistungsorientierte Verpflichtung zur in der Bilanz erfassten Rückstellung für Pensionen über:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Barwert der fondsfinanzierten Verpflichtungen	7,4	12,5
Barwert der nicht fondsfinanzierten Verpflichtungen	73,2	44,8
Barwert der gesamten leistungsorientierten Verpflichtungen	80,6	57,3
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-7,4	-7,1
In der Bilanz erfasste Nettoverbindlichkeit	73,2	50,2
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen	73,2	50,2

Im Jahr 2023 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von 2,3 Mio. € (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Ergebnis erfasst (2022: 30,7 Mio. €).

Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt 11,36 Jahre (31.12.2022: 12,53 Jahre).

Die folgende Übersicht enthält die geschätzten, nicht abgezinsten Pensionszahlungen der kommenden fünf Geschäftsjahre und die Summe für die darauffolgenden fünf Geschäftsjahre:

in Mio. €	erwartete Pensionszahlungen
2024	3,7
2025	3,7
2026	3,7
2027	3,6
2028	3,6
2029-2033	17,2

Sensitivitätsanalysen

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen würde bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen zu folgender DBO führen:

in Mio. €		31.12.2022	31.12.2023
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 %	74,6	54,4
	Rückgang um 0,5 %	87,0	60,7
Rententrend	Anstieg um 0,25 %	83,0	58,7
	Rückgang um 0,25 %	78,2	56,1

Eine Verlängerung der Lebenserwartung um 4,8 % hätte zum 31. Dezember 2023 zu einem Anstieg der DBO von 2,4 Mio. € geführt. Dieser prozentuale Anstieg entspricht der Verlängerung der Lebenserwartung um ein Jahr für einen zum Stichtag 65-jährigen Mann.

Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss die kumulative Wirkung nicht die gleiche sein wie bei einer Änderung nur einer der Annahmen.

Übrige Rückstellungen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Übrige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrags zuverlässig schätzbar ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen widerspiegelt.

Rückstellungen für Restrukturierungsaufwendungen werden erfasst, wenn der Konzern einen detaillierten formalen Restrukturierungsplan aufgestellt und kommuniziert hat und keine realistische Möglichkeit besteht, sich diesen Verpflichtungen zu entziehen.

Rückstellungen für belastende Verträge werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsverpflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag bzw. bei Nichterfüllung passiviert.

Rückstellungen werden regelmäßig überprüft und bei neuen Erkenntnissen oder geänderten Umständen angepasst.

Bei der Erfassung der **Rückstellungen für Altersteilzeit** handelt es sich grundsätzlich um andere langfristig fällige Leistungen an Arbeitnehmer, die über die betreffende Dienstzeit der Arbeitnehmer rätierlich anzusammeln sind.

Die Aktivwerte der Versicherung zur Insolvenzsicherung der Erfüllungsrückstände aus Altersteilzeit werden mit den in den Rückstellungen für Altersteilzeit enthaltenen Beträgen für Erfüllungsrückstände verrechnet.

Eventualschulden sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden gemäß IAS 37 grundsätzlich nicht angesetzt.

Entwicklung der übrigen Rückstellungen Geschäftsjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2023	Ände- rungen des Konsolidie- rungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Umbuchung	Umbuchung in aufgegebe- ne Ge- schäfts- bereiche	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2023
Übrige Rückstellungen									
Umweltschutz- maßnahmen	9,6			-0,3		-8,9		-0,4	0,0
Verpflichtungen aus dem Personal- bereich	14,7		2,1	-0,2		0,6	-1,2	-8,3	7,7
Sonstige übrige Rückstellungen	83,8		18,3	-11,7		17,6	-3,1	-27,6	77,3
	108,1	-	20,4	-12,2	-	9,3	-4,3	-36,3	85,0

Entwicklung der übrigen Rückstellungen Vorjahr

in Mio. €	Stand 01.01.2022 (angepasst)	Ände- rungen des Konsolidie- rungskreises	Zu- führungen	Auf- lösungen	Zinsanteil	Umbuchung	Inan- spruch- nahme	Stand 31.12.2022 (angepasst)
Übrige Rückstellungen								
Umweltschutzmaßnahmen	10,2	-	-	-0,5	-	0,0	-0,1	9,6
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	10,5	-	13,1	-0,2	-	0,9	-9,6	14,7
Sonstige übrige Rückstellungen	57,6	-0,5	39,4	-12,2	-	21,0	-21,5	83,8
	78,3	-0,5	52,5	-12,9	-	21,9	-31,2	108,1

Rückstellungsaufösungen erfolgen grundsätzlich gegen die Aufwandsposten, gegen die die Rückstellungen ursprünglich gebildet worden sind.

Die Rückstellungen für Umweltschutzmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die Beseitigung von Verunreinigungen auf dem Grundstück des ehemaligen Kabelwerks Köpenick. Die Kostenschätzungen basieren auf Gutachten, die die voraussichtliche Dauer der Schadensbeseitigung und die voraussichtlichen Kosten enthalten.

Die Verpflichtungen aus dem Personalbereich betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Tantiemen und Abfindungen sowie sonstige Personalaufwendungen.

Die sonstigen übrigen Rückstellungen enthalten Kostenpositionen für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 20,1 Mio. € (31.12.2022: 21,7 Mio. €) sowie Prozesskosten in Höhe von 16,0 Mio. € (31.12.2022: 15,8 Mio. €).

Der Konzern erwartet, den überwiegenden Teil der Rückstellungen im kommenden Jahr zu begleichen.

36 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten				
noch nicht abgerechnete Lieferungen und Leistungen	-	89,4	-	46,1
aus Vermietung	-	31,5	-	29,2
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	19,4	26,8	2,6	99,4
	19,4	147,7	2,6	174,7

37 Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	4.646,0	464,5	4.452,0	177,6
gegenüber anderen Kreditgebern	3.828,2	3,8	3.796,3	21,8
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	33,4	-	34,6
	8.474,2	501,7	8.248,3	234,0

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Deutsche Wohnen erfasst **originäre finanzielle Verbindlichkeiten**, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (dies entspricht in der Regel den Anschaffungskosten). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Un- bzw. niedrigverzinsliche Verbindlichkeiten, für deren Gewährung die Kreditgeber Belegungsrechte für Wohnungen zu vergünstigten Konditionen erhalten, werden mit dem Barwert angesetzt.

Die Darstellung der Zinsabgrenzung erfolgt als kurzfristig, um die Zahlungswirksamkeit der Zinszahlungen transparent darzustellen. Grundsätzlich sind die Zinsabgrenzungen Teil der originären Finanzverbindlichkeit. Von den Zinsabgrenzungen aus originären Finanzverbindlichkeiten entfallen 13,6 Mio. € (31.12.2022: 13,6 Mio. €) auf Unternehmensanleihen, die unter den originären finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesen werden.

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Stand 01.01.2023	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzins- methode	Umbuchung in aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Sonstige Anpassungen	Stand 31.12.2023
Unternehmensanleihe	1.735,7	-	-	-	3,9	-	-	1.739,6
Namensschuldverschreibungen	472,3	-	-	-	0,4	-	-	472,7
Inhaberschuldverschreibungen	1.246,0	-	-	-	1,2	-	-	1.247,2
Schuldscheindarlehen	50,0	-	-	-	-	-	-	50,0
Hypothekendarlehen	5.434,3	-	-401,6	-60,9	1,7	-35,9	0,6	4.938,2
	8.938,3	-	-401,6	-60,9	7,2	-35,9	0,6	8.447,7

Die originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich im Vorjahr wie folgt entwickelt:

in Mio. €	Stand 01.01.2022	Neuauf- nahme	Planmäßige Tilgungen	Außer- planmäßige Tilgungen	Anpassungen aufgrund Effektivzins- methode	Sonstige Anpassungen	Stand 31.12.2022
Unternehmensanleihe	1.806,1	-	-	-65,0	5,9	-11,3	1.735,7
Commercial Paper	150,0	-	-150,0	-	-	-	-
Namensschuldverschreibungen	471,8	-	-	-	0,5	-	472,3
Inhaberschuldverschreibungen	1.344,7	-	-100,0	-	1,3	-	1.246,0
Schuldscheindarlehen	50,0	-	-	-	-	-	50,0
Hypothekendarlehen	5.814,8	40,0	-52,3*	-372,1	3,9	-	5.434,3
	9.637,4	40,0	-302,3	-437,1	11,6	-11,3	8.938,3

* In den planmäßigen Tilgungen sind 3,9 Mio. € nicht geleisteter Kapitaldienst enthalten, der nicht cashwirksam ist.

Die Nominalverpflichtungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten haben im Geschäftsjahr folgende Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze:

in Mio. €	Nominal- verpflich- tung 31.12.2023	Laufzeit	Durch- schnitts- zinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2024	2025	2026	2027	2028	ab 2029
Unternehmensanleihe*	1.760,7	2030	1,12 %	-	589,7	-	-	-	1.171,0
Namensschuldverschreibungen*	475,0	2029	1,53 %	-	-	100,0	70,0	50,0	255,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	2032	1,77 %	-	-	-	33,5	10,0	1.216,7
Schuldscheindarlehen*	50,0	2030	0,80 %	-	-	-	-	-	50,0
Hypothekendarlehen**	4.949,2	2028	2,01 %	198,8	893,4	787,8	778,4	1.064,8	1.226,0
	8.495,1			198,8	1.483,1	887,8	881,9	1.124,8	3.918,7

* Deutsche Wohnen ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

** Deutsche Wohnen ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Im Vorjahr stellten sich die Fälligkeiten und Durchschnittszinssätze der Nominalverpflichtungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten wie folgt dar:

in Mio. €	Nominalverpflichtung 31.12.2022	Laufzeit	Durchschnittszinssatz	Die Tilgung der Nominalverpflichtungen verteilt sich wie folgt:					
				2023	2024	2025	2026	2027	ab 2028
Unternehmensanleihe*	1.760,7	2030	1,15 %	-	-	589,7	-	-	1.171,0
Namenschuldverschreibungen*	475,0	2029	1,53 %	-	-	-	100,0	70,0	305,0
Inhaberschuldverschreibungen*	1.260,2	2032	1,78 %	-	-	-	-	33,5	1.226,7
Schuldscheindarlehen*	50,0	2030	0,80 %	-	-	-	-	-	50,0
Hypothekendarlehen**	5.447,5	2027	1,77 %	466,8	201,1	928,5	788,3	779,0	2.283,9
	8.993,4			466,8	201,1	1.518,2	888,3	882,5	5.036,6

* Deutsche Wohnen ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

** Deutsche Wohnen ist für einen Teil der Hypothekendarlehen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet und hat diese auch erfüllt.

Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen.

Die Nominalverpflichtungen sind in Höhe von 4.949,2 Mio. € (31.12.2022: 5.447,5 Mio. €) durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften der Deutsche Wohnen SE oder anderer Konzerngesellschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Bei Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Banken.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden mit durchschnittlich rund 1,76% verzinst. Die Finanzverbindlichkeiten beinhalten insgesamt kein wesentliches kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, da es sich entweder um Finanzierungen mit langfristiger Zinsbindung handelt oder um variabel verzinsliche Verbindlichkeiten, die mittels geeigneter derivativer Finanzinstrumente abgesichert sind (siehe → [G49] **Finanzrisikomanagement**).

Rückzahlung von besicherten Finanzierungen

Deutsche Wohnen hat im März 2023 besicherte Finanzierungen in Höhe von 281,8 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

38 Derivate

in Mio. €	31.12.2022		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Derivate				
Freistehende Derivate			7,6	
Zinsabgrenzungen Derivate		0,1	0,1	
		0,1	7,7	

Zu den derivativen finanziellen Verbindlichkeiten wird auf die Ausführungen in den Kapiteln → [G47] **Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten** und → [G51] **Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente** verwiesen.

39 Leasingverhältnisse

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der seit dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendende Leasingstandard IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ führt für Leasingnehmer nur noch ein einziges Bilanzierungsmodell (Right-of-Use-Modell) ein, wonach grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in der Bilanz anzusetzen sind. Die Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen bleibt lediglich für die Bilanzierung als Leasinggeber erhalten.

Als **Leasingverhältnis** im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die dem Deutsche Wohnen-Konzern das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können.

Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen, diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz, angesetzt. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in Höhe der Leasingverbindlichkeiten zuzüglich etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungen bilanziert. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die die Definition von Investment Properties (IAS 40) erfüllen, werden zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Deutsche Wohnen übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Für angemietete Messtechnik werden Portfolios für Leasingverträge mit gleicher Laufzeit gebildet und auf diese ein einziger Diskontierungszinssatz angewendet.

Solche variablen Leasingzahlungen, die nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit einfließen, genauso wie Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert sowie aus Leasingverträgen, die kein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

Neben der Anmietung von Pflegeimmobilien für Zwecke der Weitervermietung (Zwischenmietverträge), zum 31. Dezember 2023 ausgewiesen in den Vermögenswerten bzw. Schulden der aufgegebenen Geschäftsbereiche, werden im Deutsche Wohnen Konzern Wärmeerzeugungsanlagen zur Versorgung der eigenen Immobilien mit Wärme (Contracting) sowie Wasser- und Wärmemengenzähler (Messtechnik) angemietet. Im Rahmen von langfristigen Erbbaurechtsverträgen werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohn- und Gewerbeimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von 99 Jahren.

Entwicklung der Nutzungsrechte

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Nutzungsrechte		
Erbbaurechte	60,1	71,2
Zwischenmietverträge	2,1	-
Nutzungsrechte in den Investment Properties	62,2	71,2
Gewerbemietverträge	1,4	-
Wärmelieferverträge	80,1	66,6
KFZ-Leasing	0,8	-
Messtechnik	22,6	16,2
Nutzungsrechte in den Sachanlagen	104,9	82,8
	167,1	154,0

Die Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf 154,0 Mio. € (2022: 167,1 Mio. €).

Die innerhalb der Bilanzposition **Investment Properties** ausgewiesenen Nutzungsrechte in Höhe von 71,2 Mio. € resultieren aus abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen. Die übrigen Nutzungsrechte in Höhe von 82,8 Mio. € werden innerhalb der **Sachanlagen** ausgewiesen und umfassen Nutzungsrechte aus abgeschlossenen Wärmelieferverträgen (66,6 Mio. €) sowie aus angemieteter Messtechnik (16,2 Mio. €). Der Rückgang der Nutzungsrechte im Vergleich zum Vorjahr um -13,1 Mio. € ist im Wesentlichen auf planmäßige Abschreibungen (-15,7 Mio. €) zurückzuführen.

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2022			31.12.2023		
	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren	Fällig innerhalb eines Jahres	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach 5 Jahren
Verbindlichkeiten aus Leasing						
Erbbaurechte (IAS 40)	0,2	0,8	19,4	0,2	0,9	19,2
Zwischenmietverträge (Pflegeimmobilien)	0,5	1,5	-	-	-	-
Gewerbemietverträge	0,3	0,7	0,5	-	-	-
Wärmelieferverträge	9,9	35,1	36,0	10,4	26,1	31,8
KFZ-Leasing	0,4	0,5	-	-	-	-
Messtechnik	3,2	12,4	7,2	3,2	10,4	2,9
	14,5	51,0	63,1	13,8	37,4	53,9

Insgesamt belaufen sich die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2023 auf 105,1 Mio. € (2022: 128,6 Mio. €). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um -23,5 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus geleisteten Tilgungen im Geschäftsjahr 2023, insbesondere für Verträge über angemietete Wärmeerzeugungsanlagen (-10,9 Mio. €) und Messtechnik (-3,2 Mio. €).

Mit insgesamt 53,8 Mio. € ist mehr als die Hälfte der zum 31. Dezember 2023 angesetzten Leasingverbindlichkeiten erst in mehr als fünf Jahren fällig.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der in den Sachanlagen ausgewiesenen Nutzungsrechte.

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2023	Zugänge 2023	Abschreibungen 2023	Umbuchung in aufgegebenen Geschäftsbereichen	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2023	Zinsaufwendungen 2023
Gewerbemietverträge	1,4	0,1	-0,3	-1,2	-	-
Wärmelieferverträge	80,1	3,3	-11,7	-0,7	66,6	1,9
KFZ-Leasingverträge	0,8	-	-0,2	-0,3	-	-
Messtechnik	22,6	8,7	-3,5	-	16,2	0,7
	104,9	12,1	-15,7	-2,2	82,8	2,6

in Mio. €	Buchwert Nutzungsrechte 01.01.2022	Zugänge 2022	Abschreibungen 2022	Buchwert Nutzungsrechte 31.12.2022	Zinsaufwendungen 2022 (angepasst)
Wärmelieferverträge	44,6	49,2	-10,7	80,1	1,0
KFZ-Leasingverträge	0,7	0,7	-0,5	0,8	0,0
Gewerbemietverträge	8,9	0,5	-2,1	1,4	0,1
Messtechnik	39,2	0,8	-5,4	22,6	0,2
	93,4	51,2	-18,7	104,9	1,3

Die Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf insgesamt 3,2 Mio. € (2022: 1,9 Mio. €).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt 42 Leasingverträge (2022: vier) als kurzfristige Leasingverhältnisse klassifiziert und im Rahmen des bestehenden Wahlrechts nicht bilanziert. Die damit verbundenen Aufwendungen lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 0,1 Mio. € (2022: 0,0 Mio. €). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen über geringwertige Vermögenswerte lagen im Geschäftsjahr 2023 bei 1,2 Mio. € (2022: 0,1 Mio. €) und resultieren vor allem aus angemieteter Büroausstattung. Aus variablen Leasingzahlungen sind im Geschäftsjahr 2023 Aufwendungen in Höhe von 28,7 Mio. € (2022: 19,1 Mio. €) entstanden. Diese sind nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten mit eingeflossen.

Neben den im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit enthaltenen variablen Leasingzahlungen sowie den Auszahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und solche über geringwertige Vermögenswerte sind im Geschäftsjahr 2023 Zinsauszahlungen sowie Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 18,7 Mio. € (2022: 20,7 Mio. €) angefallen. Die gesamten

Auszahlungen für Leasingverhältnisse beliefen sich im Berichtsjahr somit auf 48,7 Mio. € (2022: 39,9 Mio. €).

Aus der Weitervermietung (Subleasing) von angemieteten Pflegeimmobilien sowie angemieteter Messtechnik konnten im Berichtsjahr Erträge in Höhe von 4,5 Mio. € (2022: 6,0 Mio. €) erzielt werden.

40 Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Erstansatz der **Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern**, die insbesondere Verpflichtungen aus den Garantiedividendenvereinbarungen umfassen, erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert wird dabei grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird dieser Kaufpreis angesetzt.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern handelt es sich insbesondere um Verpflichtungen zur Zahlung von mehreren Garantiedividenden im Rahmen von geltenden Ergebnisabführungsverträgen oder Co-Investorenvereinbarungen in Höhe von 190,5 Mio. € (31.12.2022: 196,3 Mio. €).

41 Sonstige Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.12.2022 (angepasst)		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Erhaltene Anzahlungen	-	13,5	-	16,3
Abgegrenzte Schulden	-	14,8	-	7,4
Sonstige Steuern	-	18,3	-	5,9
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	-	20,7	0,1	7,4
	-	67,3	0,1	37,0

Abschnitt (F): Corporate-Governance-Berichterstattung

42 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Deutsche Wohnen hatte im Geschäftsjahr 2023 Geschäftsbeziehungen mit nicht konsolidierten Mutterunternehmen, Tochterunternehmen und Schwesterunternehmen. Diese

Transaktionen resultieren aus dem normalen Lieferungs- und Leistungsaustausch und sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Mio. €	Erbrachte Leistungen		Bezogene Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten		Geleistete Anzahlungen	
	2022	2023	2022	2023	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2022	31.12. 2023
Assoziierte Unternehmen	44,8	47,5	25,7	15,4	646,5	666,2	0,1	2,8	290,1	422,2
Gemeinschaftsunternehmen	9,8	11,6	265,8	118,0	173,1	171,1	6,3	0,2	17,3	22,3
Sonstige nahestehende Unternehmen	11,3	82,7	0,3	301,7	870,0	334,9	-	65,3	-	57,4
	65,9	141,8	291,7	435,1	1.689,6	1.172,1	6,4	68,3	307,4	501,9

Deutsche Wohnen weist wesentliche Geschäftsbeziehungen mit dem Vonovia Konzern auf. Der Vonovia SE wurde im Januar 2022 eine Ausleiherung gewährt, die zum 31. Dezember 2023 über 320,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 870,0 Mio. €) valutiert. Die Ausleiherung hat eine ursprüngliche Laufzeit von 3 Jahren mit einer Verzinsung von 0,60% p. a. über dem 1-Monats-EURIBOR, mindestens jedoch 0,60%. Die Zinserträge aus der Ausleiherung an die Vonovia SE betragen im Geschäftsjahr 2023 18,0 Mio. € (2022: 11,3 Mio. €).

Zudem erfasst Deutsche Wohnen aus Kostenumlagen zum 31. Dezember 2023 Forderungen in Höhe von 6,5 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,0 Mio. €) und Verbindlichkeiten in Höhe von 15,9 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,0 Mio. €) gegenüber dem Vonovia Konzern und hat in diesem Zusammenhang Leistungen in Höhe von 56,5 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,0 Mio. €) erbracht und Leistungen in Höhe von 109,6 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,0 Mio. €) bezogen. Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Vonovia Konzern umfassen wie im Vorjahr auch Verpflichtungen aus einer Garantiezahlungen in Höhe von 9,6 Mio. €. Daneben hat Deutsche Wohnen zum 30. Juni 2023 Instandhaltungs- und Modernisierungsleistungen, Hausmeister- und Handwerkerleistungen sowie Energiedienstleistungen in Höhe von 183,2 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,0 Mio. €) von Vonovia Konzerngesellschaften bezogen. In diesem Zusammenhang bestehen zum Abschlussstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von 44,4 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,0 Mio. €).

Die weiteren wesentlichen Geschäftsbeziehungen von Deutsche Wohnen bestehen zum 31. Dezember 2023 mit der QUARTERBACK-Gruppe. Zum 31. Dezember 2023 bestehen

Darlehensforderungen in Höhe von 814,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 781,8 Mio. €), wovon 664,8 Mio. € (31. Dezember 2022: 672,1 Mio. €) in zwölf Monaten und 149,5 Mio. € (31. Dezember 2022: 109,7 Mio. €) innerhalb von drei Jahren zurückzuzahlen sind. Der durchschnittliche Zinssatz für die Darlehen beträgt 7,9%. Die Zinserträge aus den Ausleihungen an die QUARTERBACK-Gruppe betragen im Geschäftsjahr 2023 58,1 Mio. € (2022: 46,0 Mio. €). Daneben bestehen zum 31. Dezember 2023 Zinsforderungen in Höhe von 17,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 28,0 Mio. €).

Es bestehen Projektimmobilienverkäufe der QUARTERBACK-Gruppe an Deutsche Wohnen in Höhe von 876,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 876,0 Mio. €), zu denen Deutsche Wohnen bis zum 31. Dezember 2023 Anzahlungen von insgesamt 501,9 Mio. € (31. Dezember 2022: 307,4 Mio. €) geleistet hat.

Im Rahmen der von der QUARTERBACK-Gruppe bezogenen Geschäftsbesorgungsleistungen in Höhe von 12,4 Mio. € (2022: 24,2 Mio. €) hat Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2023 offene Salden an Verbindlichkeiten in Höhe von 2,8 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,1 Mio. €). Ferner besteht zum 31. Dezember 2023 eine Bürgschaft zur Sicherung von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten der QUARTERBACK-Gruppe in Höhe von 12,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 12,3 Mio. €).

Zum 31. Dezember 2023 hat Deutsche Wohnen gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, offene Salden an Forderungen in Höhe von 0,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,6 Mio. €). Im Berichtszeit-

raum wurden gegenüber der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, 0,3 Mio. € (2022: 3,7 Mio. €) Leistungen erbracht und Dienstleistungen in Höhe von 116,6 Mio. € (2022: 144,2 Mio. €) bezogen.

Des Weiteren hat Deutsche Wohnen zum 31. Dezember 2023 Leistungen in Höhe von 2,6 Mio. € (31. Dezember 2022: 3,7 Mio. €) von der Comgy GmbH bezogen.

Zudem bestanden zum 31. Dezember 2023 Darlehensforderungen in Höhe von 5,7 Mio. € (31. Dezember 2022: 13,5 Mio. €) gegenüber der OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, welche in 24 Monaten zurückzuzahlen sind. Das Darlehen hat einen festen Zinssatz von 3,0%. Für die Darlehensforderung wurde im Jahr 2023 ein Wertminderungsaufwand in Höhe von 12,0 Mio. € erfasst.

Zu den Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 gehören bei Deutsche Wohnen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche Wohnen SE.

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats des laufenden Geschäftsjahres.

Die aktiven Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

in Mio. €	2022	2023
Kurzfristig fällige Leistungen	2,3	1,4
Langfristig fällige Leistungen	1,0	-0,1
	3,3	1,3

Für die kurzfristig fälligen Leistungen ist eine Rückstellung gebildet, die zum 31. Dezember 2023 0,8 Mio. € (31. Dezember 2022: 1,3 Mio. €) beträgt. Für die langfristig fälligen Leistungen beträgt die Rückstellung zum 31. Dezember 2023 0,1 Mio. € (31. Dezember 2022: 0,2 Mio. €).

Die kurzfristig fälligen Leistungen beinhalten die Grundvergütung, die kurzfristige variable Vergütung sowie die Nebenleistungen.

In den langfristig fälligen Leistungen wird den Vorständen jährlich ein LTIP über einen Performance-Zeitraum von vier Jahren gewährt. Dieser ist in seiner Höhe von der Erreichung bestimmter finanzieller Ziele und grundsätzlich zusätzlich von der Erreichung bestimmter Nachhaltigkeitsziele abhängig.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährt.

43 Anteilsbasierte Vergütung

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst (siehe → [E35] Rückstellungen).

Ab dem Geschäftsjahr 2023 gilt für Teile des Unternehmens die Konzernbetriebsvereinbarung „Arbeitnehmeraktienprogramm“. Voraussetzung ist, dass die berechtigten Mitarbeiter zum 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres mindestens eine ganzjährige Betriebszugehörigkeit aufweisen müssen. Die Aktien werden den Mitarbeitern in Abhängigkeit zum Bruttojahresgehalt mit einem Wert von 90 € bis maximal 360 € ohne Eigenanteil zugeteilt. Die zugeteilten Aktien unterliegen einer Haltefrist von sechs Monaten und die Depotkosten werden von Deutsche Wohnen getragen.

Aus dem neuen Mitarbeiteraktienprogramm resultiert im Berichtsjahr 2023 ein Aufwand von insgesamt 0,5 Mio. € (2022: 0,0 Mio. €).

44 Bezüge

Bezüge des Aufsichtsrats

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2023 Gesamtbezüge in Höhe von 0,4 Mio. € (2022: 0,8 Mio. €) für ihre Tätigkeit gewährt.

Gesamtbezüge des Vorstands

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

Gesamtbezüge des Vorstands in €	Gesamtbezüge	
	2022	2023
Erfolgsunabhängige Vergütung	1.010.000	778.526
Erfolgsabhängige Vergütung	506.000	238.203
Sonderzahlungen	20.875	-
Gesamtvergütung	1.536.875	1.016.729

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält die Vergütung für alle Mandate bei Konzern-, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften von Deutsche Wohnen.

Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebenen

Pensionsverpflichtungen (DBO) gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ihren Hinterbliebenen bestehen nicht. Den ehemaligen Vorstandsmitgliedern und deren Hinterbliebenen wurden für das Geschäftsjahr 2023 keine Bezüge gewährt (2022: 3,6 Mio. €).

45 Honorare des Abschlussprüfers

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 war die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Konzernabschlussprüfer bestellt. Aufgrund der gesetzlichen Pflichtrotation des Abschlussprüfers fand im Geschäftsjahr 2023 ein Wechsel des Abschlussprüfers statt. Im Geschäftsjahr 2023 hat die Hauptversammlung die PricewaterhouseCoopers GmbH (PwC) zum neuen Konzernabschlussprüfer gewählt.

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers PwC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden folgende Honorare (einschließlich Auslagen und ohne USt.) erfasst:

in Mio. €	2023
Abschlussprüfungen	2,7
Andere Bestätigungsleistungen	0,1
	2,8

46 Entschensklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entschensklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben und auf der [Webseite der Gesellschaft](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

Abschnitt (G): Zusätzliche Angaben zum Finanzmanagement

Sonstige Erläuterungen und Angaben

47 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen:
in Mio. €

Buchwerte
31.12.2023

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Kassenbestände und Bankguthaben

157,1

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken

13,1

Forderungen aus Vermietung

40,8

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

17,5

Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten

68,9

Finanzielle Vermögenswerte

Beteiligungen, die at-equity bewertet werden

126,3

Forderungen aus Finanzierungsleasing

15,7

Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen

320,0

Sonstige Ausleihungen

0,6

Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

837,3

Übrige Beteiligungen

33,8

Derivative finanzielle Vermögenswerte

Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9

12,6

Freistehende Zinsswaps und Zinscaps

27,7

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

177,3

Unternehmensanleihen

1.739,6

Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

6.742,7

Derivative finanzielle Verbindlichkeiten

Freistehende Zinsswaps und Zinscaps

7,6

Zinsabgrenzungen Derivate

0,1

Verbindlichkeiten aus Leasing

105,1

Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern

9,5

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungskategorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2023	Fair-Value-Hierarchiestufe
157,1					157,1	n.a.
13,1					13,1	n.a.
40,8					40,8	n.a.
17,5					17,5	n.a.
68,9					68,9	n.a.
				126,3		n.a.
				15,7		n.a.
320,0					320,0	2
0,6					0,6	2
837,3					837,3	2
	33,8				33,8	3
			12,6		12,6	2
	27,7				27,7	2
177,3					177,3	n.a.
					1.518,7	1
6.742,7					6.621,0	2
	7,6				7,6	2
	0,1				0,1	2
				105,1		n.a.
9,5					9,5	n.a.

Bewertungskategorien und Klassen:
in Mio. €

Buchwerte
31.12.2022

Vermögenswerte

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	
Kassenbestände und Bankguthaben	184,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,4
Forderungen aus Vermietung	15,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14,2
Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	-
Finanzielle Vermögenswerte	
Beteiligungen, die at-equity bewertet werden	208,0
Forderungen aus Finanzierungsleasing	23,8
Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	870,0
Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	830,4
Übrige Beteiligungen	39,6
Derivative finanzielle Vermögenswerte	
Cashflow Hedges – keine Bewertungskategorie des IFRS 9	23,9
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	42,7

Schulden

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	8.975,9
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	
Zinsabgrenzungen Derivate	0,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	128,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	196,3

Eine Sensitivitätsanalyse für die variabel verzinste Ausleihung an die Vonovia SE hat ergeben, dass eine parallele Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte zu einem Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung von +1,6 Mio. €/-1,6 Mio. € (31.12.2022: +4,4 Mio. €/-4,4 Mio. €) geführt hätte.

Daneben berichten wir nachfolgend über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IFRS 9 fallen:

> Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen von 50,2 Mio. € (31.12.2022: 73,2 Mio. €).

Wertansatz Bilanz in Übereinstimmung mit IFRS 9

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgs- neutral ohne Reklassifizierung	Hedge Accounting keine Bewertungska- tegorie des IFRS 9	Wertansatz Bilanz nach IFRS 16/IAS 28	Fair Value 31.12.2022	Fair-Value- Hierarchiestufe
184,3					184,3	n.a.
0,4					0,4	n.a.
15,0					15,0	n.a.
14,2					14,2	n.a.
						n.a.
				208,0		n.a.
				23,8		n.a.
870,0					870,0	2
830,4					830,4	2
		39,6			39,6	3
	0,1		23,8		23,9	2
	42,7				42,7	2
167,1					167,1	n.a.
8.975,9					7.762,0	2
	0,1				0,1	2
				128,6		n.a.
196,3					196,3	n.a.

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt

werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	31.12.2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	23.021,5			23.021,5
Finanzielle Vermögenswerte				
Übrige Beteiligungen	33,8			33,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	74,0		74,0	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	12,6		12,6	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	27,7		27,7	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	0,1		0,1	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	7,6		7,6	

in Mio. €	31.12.2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	27.301,9			27.301,9
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	-	-		
Übrige Beteiligungen	39,6	-		39,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	2,4		2,4	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges	23,9		23,9	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	42,7		42,7	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Zinsabgrenzung Derivate	0,1		0,1	
Freistehende Zinsswaps und Zinscaps	-		-	

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Deutsche Wohnen bewertet Investment Properties grundsätzlich anhand der Discounted-Cashflow-Methodik (DCF) (**Stufe 3**). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel → [D25] **Investment Properties** zu entnehmen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (**Stufe 2**).

Die Bewertung der Wertpapiere und der in den sonstigen Beteiligungen enthaltenen Anteile an börsennotierten Unternehmen erfolgt grundsätzlich anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (**Stufe 1**).

Alle **Investitionen in EK-Instrumente**, die keine assoziierten Unternehmen darstellen, werden über das sonstige Ergebnis zum Fair Value bewertet. Das vorrangige Ziel des Konzerns ist es, seine Investments in Eigenkapitalinstrumente strategisch langfristig zu halten. Die Bewertung entspricht der Stufe 3, da der Anteilspreis der jeweiligen Investitionen sowie die zum Teil zugrunde liegenden Zahlungsströme nicht direkt beobachtbar sind. Die Bewertung erfolgt entweder direkt über den Anteilspreis oder mittels eines Discounted-Cashflow-Modells.

Der Fair Value für am Markt notierte **Unternehmensanleihen** wird mittels der am Stichtag gültigen Marktpreise ermittelt (**Stufe 1**).

Der Fair Value der **übrigen originären finanziellen Verbindlichkeiten** wird mittels eines Discounted-Cashflow-Modells bestimmt. Neben dem tenor-spezifischen EURIBOR (3M; 6M) wird hier auch das eigene Kreditrisiko herangezogen (**Stufe 2**).

Zur Bewertung der **derivativen Finanzinstrumente** werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt.

Die Höhe der geschätzten **Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet.

Hinsichtlich der Finanzinstrumente kam es gegenüber der Vergleichsperiode zu keinen Wechseln zwischen den Hierarchiestufen.

Im Konzernabschluss war für Zinsswaps grundsätzlich das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 10 und 160 Basispunkten.

Die Fair Values der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Finanzforderungen entsprechen aufgrund ihrer überwiegend kurzen Restlaufzeiten zum Abschlussstichtag näherungsweise deren Buchwerten.

Es wurde ermittelt, dass die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings und der kurzen Restlaufzeiten ein geringes Ausfallrisiko aufweisen und keine wesentlichen Wertminderungen auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente vorliegen.

in Mio. €	aus Folgebewertung										
	aus Zinsen	Erträge aus Ausleihungen	Dividenden aus übrigen Beteiligungen	Wertberichtigung	Expected Credit Loss Sonstige Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	ausgebuchte Forderungen	ausgebuchte Verbindlichkeiten	ergebniswirksames Finanzergebnis 2023	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instrumente	Gesamtfinanzergebnis 2023
2023											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	9,8	76,7		-1,5	-12,0	-3,5		69,5	-	-	69,5
Derivate erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-7,7							-7,7		-	-7,7
Effektives Hedge Accounting - keine Bewertungskategorie des IFRS 9								-	-11,1		-11,1
EK-Instrumente erfolgswirksam zum FV bewertet	-5,8		-					-5,8	-	-	-5,8
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten) Anschaffungskosten	-173,3		-					-173,3	-	-	-173,3
	-177,0	76,7	-	-1,5	-12,0	-3,5	-	-117,3	-11,1	-	-128,4

in Mio. €	aus Folgebewertung										Gesamtfinanz- ergebnis 2022
	aus Zinsen	Erträge aus Aus-leihungen	Dividen-den aus übrigen Beteili-gungen	Wert-berich-tigung	Expected Credit Loss Sonstige Aus-leihungen an assozii-erte Un-ternehmen	ausge-buchte Forde-rungen	ausge-buchte Verbind-lichkeiten	ergebnis-wirksames Finanz-ergebnis 2022	Bewertung Cashflow Hedges	Bewertung EK-Instru-mente	
2022 (angepasst)											
Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu (fortgeführten)											
Anschaffungskosten	19,2	57,9	-	-4,6	-20,1	0,2	-	52,6	-	-	52,6
Derivate erfolgswirk-sam zum beizulegenden Zeit-wert bewertet	48,3	-	-	-	-	-	-	48,3	-	-	48,3
Effektives Hedge Ac-counting - keine Be-wertungskategorie des IFRS 9	-	-	-	-	-	-	-	-	34,5	-	34,5
EK-Instrumente erfolgswirksam zum FV bewertet	3,2	-	0,5	-	-	-	-	3,7	-	-	3,7
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu (fortgeführten)											
Anschaffungskosten	-119,4	-	-	-0,3	-	-	-	-119,7	-	-	-119,7
	-48,7	57,9	0,5	-4,9	-20,1	0,2	-	-15,0	34,5	-	19,5

48 Angaben zur Kapitalflussrechnung

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Kapitalflussrechnung** zeigt, wie sich die Zahlungsmittel von Deutsche Wohnen im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. In Übereinstimmung mit IAS 7 (Statements of Cashflows) wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit sowie Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt, dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, denen betriebliche Ein- oder Auszahlungen vergangener oder zukünftiger Geschäftsjahre gegenüberstehen, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Die Auswirkungen der Veränderungen des Konsolidierungskreises werden gesondert ausgewiesen. Eine direkte Abstimmung mit den entsprechenden Veränderungen der Posten der Konzernbilanz ist somit nicht ohne Weiteres möglich.

Die Einzahlungen aus der Veräußerung immaterieller Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties werden im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 werden Zinseinzahlungen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Zinsauszahlungen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet im Wesentlichen Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen.

49 Finanzrisikomanagement

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist Deutsche Wohnen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Das konzernübergreifende Finanzrisikomanagement zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns frühzeitig zu identifizieren und mit geeigneten Maßnahmen zu begrenzen. Hinsichtlich Aufbau und Organisation des Finanzrisikomanagements wird auf den Lagebericht (siehe → **Struktur und Instrumente des Risikomanagements**) verwiesen.

Markt Risiken

Zinsrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist Deutsche Wohnen zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt. In diesem Zusammenhang findet eine laufende Beobachtung der Zinsmärkte durch den Geschäftsbereich Corporate Finance statt. Die Beobachtungen fließen in die Finanzierungsstrategie mit ein.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie werden zur Begrenzung bzw. Steuerung der Zinsrisiken derivative Finanzinstrumente, insbesondere Zinsswaps und -caps, eingesetzt. Nach der von Deutsche Wohnen verfolgten Strategie ist der Einsatz von Derivaten nur dann erlaubt, wenn ihnen bilanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, vertragliche Ansprüche oder Verpflichtungen und geplante, hochwahrscheinliche Transaktionen zugrunde liegen.

Eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die Cashflow Hedges findet sich im Kapitel → [\[G51\] Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente](#).

Kreditrisiken

Deutsche Wohnen ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden wesentliche Finanztransaktionen nur mit Banken und Partnern getätigt, deren Bonität von einer Rating-Agentur mindestens mit Investment Grade eingeschätzt wird. Die Steuerung und Überwachung der Kontrahentenrisiken erfolgt zentral durch den Geschäftsbereich Corporate Finance.

Liquiditätsrisiken

Die Konzerngesellschaften von Deutsche Wohnen sind in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Insbesondere im Rahmen der sogenannten Finanzkrise sind die Liquiditätsrisiken aus Finanzierungen mit hohen Volumina (Volumenrisiken) im Finanzierungsbereich deutlich geworden. Zur Begrenzung dieser Risiken ist Deutsche Wohnen in ständigem Kontakt mit vielen verschiedenen Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen.

Im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen ist Deutsche Wohnen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wie z. B. Schuldendienstdeckungsgrad oder Verschuldungsgrad verpflichtet. Sofern im Falle einer Verletzung dieser Finanzkennzahlen sogenannte Heilungsperioden (Cure Periods) nicht eingehalten werden und keine einvernehmliche Lösung mit den Kreditgebern gefunden wird, kann es zu einer Restrukturierung der Finanzierung mit geänderter Kostenstruktur kommen. Sollten alle in der Praxis gängigen Lösungsmöglichkeiten nicht zum Erfolg führen, hätten die Kreditgeber die Möglichkeit, die Finanzierung fällig zu stellen. Die Einhaltung dieser Finanzkennzahlen wird durch den Geschäftsbereich Corporate Finance auf Basis aktueller Ist-Zahlen und Planungsrechnungen laufend überprüft.

Deutsche Wohnen hat zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ein systemgestütztes Cash-Management etabliert. Hiermit werden Zahlungsströme von Deutsche Wohnen kontinuierlich kontrolliert, optimiert und dem Vorstand regelmäßig über die aktuelle Liquiditätssituation des Konzerns Bericht erstattet. Ergänzt wird das Liquiditätsmanagement durch eine kurzfristige rollierende, monatsgenaue Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr, durch die sich der Vorstand ebenfalls zeitnah unterrichtet. Um Ausfallrisiken zu minimieren, werden hohe Kassenbestände nach Möglichkeit vermieden. Sollten aufgrund bevorstehender Investitionen oder Refinanzierungen kurzzeitig hohe Rücklagen notwendig sein, werden diese auf verschiedene Instrumente und Bankpartner mit guter Bonität verteilt.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglichen, nicht diskontierten Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente für das Berichtsjahr 2023 ersichtlich. Die ausgewiesenen Tilgungsleistungen der Folgejahre enthalten dabei ausschließlich die vertraglich festgelegten Mindesttilgungen:

in Mio. €	Buchwert 31.12.2023	2024		2025		2026 bis 2030		ab 2031	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten									
gegenüber Kreditinstituten	4.629,6	117,4	177,6	106,0	890,0	208,3	3.486,4	26,0	86,0
gegenüber anderen Kreditgebern	3.818,1	34,6	21,2	34,6	593,1	160,3	1.167,3	67,1	2.073,4
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	34,6	34,6	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	105,1	2,8	13,8	2,4	12,0	8,5	38,0	37,0	41,3
Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten									
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	-32,7	-23,0	-	-21,1	-	-40,0	-	-	-
Zinsabgrenzungen Swaps	0,1	0,1	-	-	-	-	-	-	-

Ab dem Geschäftsjahr 2023 wurde die Darstellung um ein weiteres Laufzeitband für die verbleibende Restlaufzeit ergänzt. Für das Vorjahr erfolgt keine Anpassung der Darstellung.

in Mio. €	Buchwert 31.12.2022	2023		2024		2025 bis 2029	
		Zins	Tilgung	Zins	Tilgung	Zins	Tilgung
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten							
gegenüber Kreditinstituten	5.110,5	101,0	463,0	92,8	179,9	281,5	4.088,1
gegenüber anderen Kreditgebern	3.832,0	54,7	3,8	54,4	21,1	233,2	951,4
Zinsabgrenzungen aus sonstigen originären finanziellen Verbindlichkeiten	33,4	33,4	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasing	128,6	2,8	16,5	2,5	15,6	8,9	50,5
Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten							
Cashflow Hedges/freistehende Zinsderivate	-66,6	7,9	-	7,6	-	15,4	-
Zinsabgrenzungen Swaps	0,1	0,1	-	-	-	-	-

Kreditrahmen

Bei Deutsche Wohnen besteht ein Avalrahmenvertrag mit Euler Hermes über 50,0 Mio. € sowie ein weiterer mit der Atradius mit einem Volumen von 20,0 Mio. €. Unter beiden Verträgen waren zum Stichtag Bürgschaften in Höhe von insgesamt rund 40,9 Mio. € ausgegeben.

Insgesamt verfügt Deutsche Wohnen zum Stichtag über Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 157,1 Mio. € (31.12.2022: 184,3 Mio. €). Wir verweisen auf die Ausführungen zum Finanzrisikomanagement im Lagebericht.

50 Kapitalmanagement

Das Management von Deutsche Wohnen verfolgt das Ziel einer langfristigen Wertsteigerung im Interesse von Kunden, Mitarbeitern und Investoren. Hierbei ist die Beibehaltung finanzieller Flexibilität zur Umsetzung der Wachstums- und Portfoliooptimierungsstrategie unverzichtbar. Im Fokus steht dabei eine ausreichende Liquiditätsausstattung sowie ein effizientes Verhältnis besicherter und nicht besicherter Kapitalbestandteile.

Im Rahmen des Chancen- und Risikomanagements von Deutsche Wohnen werden die Mitglieder des Vorstands monatlich über die Ergebnisentwicklung und deren potenzielle Auswirkungen auf die Kapitalstruktur informiert.

Die Eigenkapitalsituation der Tochterunternehmen wird regelmäßig einer Prüfung unterzogen.

Das Eigenkapital von Deutsche Wohnen hat sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Eigenkapital	16.775,1	13.998,2
Bilanzsumme	31.530,8	27.186,0
Eigenkapitalquote	53,2 %	51,5 %

Die finanzielle Umsetzung möglicher Akquisitionen plant Deutsche Wohnen auch in Zukunft durch den optimalen Mix von Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen.

Um sich gegen Zinsänderungen abzusichern, schließt Deutsche Wohnen bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten bzw. bei Fremdwährungsverbindlichkeiten regelmäßige derivative Sicherungsgeschäfte ab. Die Umsetzung der verabschiedeten Finanzierungsstrategie obliegt dem Geschäftsbereich Corporate Finance.

51 Cashflow Hedges und freistehende Sicherungsinstrumente

Das Nominalvolumen der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges beträgt zum Berichtszeitpunkt 207,5 Mio. € (31.12.2022: 291,4 Mio. €). Die Zinskonditionen der Sicherungsinstrumente liegen zwischen 0,880 % und 1,485 % bei ursprünglichen Laufzeiten von 9 bis 10 Jahren.

Aufgrund einer ausreichenden Effektivität der Sicherungsgeschäfte wurden im Berichtsjahr keine Zinsabgrenzungen ergebniswirksam reklassifiziert.

Sämtliche Derivate sind gegenüber den emittierenden Banken in eine Netting-Vereinbarung einbezogen worden.

Im Berichtsjahr fand weder eine wirtschaftliche noch eine bilanzielle Verrechnung statt.

Die wesentlichen Parameter der in Euro gehaltenen Cashflow Hedges stellen sich wie folgt dar:

in Mio. €	Nominal-betrag	Laufzeit-beginn von	Laufzeit-ende bis	Aktueller Durchschnitts-zinssatz (inkl. Marge)
DZ Bank				
Grundgeschäft	54,7	15.08.2018	31.07.2028	3-M-EURIBOR Marge +0,67 %
Zinsswaps	54,7	15.08.2018	31.07.2028	0,880 %
LBBW/MBS				
Grundgeschäft	3,3	30.07.2014	30.06.2025	3-M-EURIBOR Marge +1,00 %
Zinsswaps	3,3	30.07.2014	30.06.2025	1,485 %
HVB				
Grundgeschäft	227,9	16.07.2018	31.01.2029	3-M-EURIBOR Marge +0,74 %
Zinsswaps	149,5	16.07.2018	31.01.2029	0,937 %

Zum Berichtszeitpunkt bilanziert die Deutsche Wohnen 20 freistehende Zinsderivate. Das Nominal betrug zum 31. Dezember 2023 968,6 Mio. € (31.12.2022: 822,3 Mio. €), drei Geschäfte führen zu einem negativen Marktwert in Höhe von 7,7 Mio. €, die positiven Marktwerte der übrigen Zinsderivate betragen in Summe 26,8 Mio. € (31.12.2022: nur positive Marktwerte von 43,9 Mio. €).

Der Sicherungszusammenhang der Cashflow Hedges wird prospektiv auf Basis einer Sensitivitätsanalyse, retrospektiv auf Basis der kumulierten Dollar-Offset-Methode ermittelt. Die Wertveränderungen der Grundgeschäfte werden auf Basis der Hypothetische-Derivate-Methode ermittelt. Die Auswirkung des Ausfallrisikos auf die beizulegenden Zeitwerte ist im Berichtsjahr - wie im Vorjahr - unwesentlich und führte zu keiner Anpassung des Bilanzansatzes.

Im Berichtsjahr wurden die in Euro gehaltenen Cashflow Hedges zum 31. Dezember 2023 mit ihren Marktwerten (Clean Fair Values) in Höhe von insgesamt 12,6 Mio. € (31.12.2022: 23,9 Mio. €) ausgewiesen. Die korrespondierenden Zinsabgrenzungen betrugen 0,9 Mio. € (31.12.2022: -0,1 Mio. €).

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nach Ertragsteuern) auf die Entwicklung der sonstigen Rücklagen dargestellt:

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderungen der Periode	ergebniswirksame Reklassifizierung	Stand 31.12.
2023	-23,8	11,1	0,0	-12,7
2022	10,6	-34,4	0,0	-23,8

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Cashflow Hedges (nebst Ertragsteuern) auf die Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

Cashflow Hedges

in Mio. €	2022	2023
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	34,5	-11,1
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-10,5	3,4
Realisierte Gewinne/Verluste	-	-
Steuern auf realisierte Gewinne/Verluste	-	-
Summe	24,0	-7,7

Ausgehend von der Bewertung zum 31. Dezember 2022 wurde eine Sensitivitätsanalyse zur Ermittlung der Eigenkapitalveränderung bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte durchgeführt:

in Mio. €	Eigenkapitalveränderung		Summe
	Sonstige Rücklagen ergebnisneutral	Gewinn- und Verlust- rechnung erfolgswirksam	
2023			
+ 50 Basispunkte	4,2	9,9	14,1
- 50 Basispunkte	-4,3	-9,8	-14,1
2022			
+ 50 Basispunkte	0,8	7,9	8,7
- 50 Basispunkte	-0,8	-8,1	-8,9

Eine weitere Sensitivitätsanalyse hat ergeben, dass für eine Minderheit an variabel verzinslichen Darlehen, welche nicht in einer Sicherungsbeziehung designiert sind, eine parallele Verschiebung der Zinsstruktur um jeweils 50 Basispunkte zu einem Effekt in der Gewinn- und Verlustrechnung von +5,9 Mio. €/-5,9 Mio. € (31.12.2022: +6,8 Mio. €/-6,8 Mio. €) geführt hätte.

52 Eventualschulden

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die die Deutsche Wohnen SE und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben haben. Die Laufzeiten sind in vielen Fällen auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet. In einigen Fällen ist die Laufzeit unbefristet.

Haftungsverhältnisse von Deutsche Wohnen bestehen wie folgt:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Bürgschaften i. Z. m. Development	21,5	49,4
Mietbürgschaften	0,8	-
Sonstige Verpflichtungen	3,5	1,9
	25,9	51,3

Deutsche Wohnen ist Beteiligte in verschiedenen Rechtsstreitigkeiten, die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit entstehen.

Es handelt sich hierbei insbesondere um Mietrechts- und Vertriebsstreitigkeiten. Keine der Rechtsstreitigkeiten wird für sich genommen wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage von Deutsche Wohnen haben.

53 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

in Mio. €	31.12.2022	31.12.2023
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Ankaufsverpflichtungen	798,6	-
Investitionsverpflichtungen	757,7	1.239,5
Obligo aus Bestellungen für Modernisierungen und Neubau	330,7	562,8
Verträge über TV-Grundversorgung		4,7
IT-Dienstleistungsverträge	15,1	22,8
Sonderumlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz		0,9
Sonstige	1,5	2,5
	1.903,6	1.833,2

Berlin, den 7. März 2024



Lars Urbansky
(CEO)



Olaf Weber
(CFO)



Eva Weiß
(CDO)

Informationen

166	Anteilsbesitzliste von Deutsche Wohnen
172	Weitere Angaben zu den Organen
174	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
182	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
184	Finanzkalender, Kontakt, Impressum

Anteilsbesitzliste von Deutsche Wohnen

zum 31. Dezember 2023 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Wohnen SE	Berlin	
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen		
Deutschland		
AGG Auguste-Viktoria-Allee Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Alpha Asset Invest GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Amber Dritte VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Amber Erste VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Amber Zweite VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 13. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 14. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 15. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aragon 16. VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Aufbau-Gesellschaft der GEHAG mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00 ¹⁾
BauBeCon BIO GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
BauBeCon Immobilien GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
BauBeCon Wohnwert GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Beragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
C. A. & Co. Catering KG	Wolkenstein	100,00
Ceragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Communication Concept Gesellschaft für Kommunikationstechnik mbH	Leipzig	100,00
DELTA VIVUM Berlin I GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
DELTA VIVUM Berlin II GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Asset Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 5 GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 6 GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin 7 GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin I GmbH	Berlin	94,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin II GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin III GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin X GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XII GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XIII GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XV GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Berlin XVI GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Deutsche Wohnen Berlin XVII GmbH	Berlin	94,80 ¹⁾
Deutsche Wohnen Beteiligungen Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 ^{2) 3)}
Deutsche Wohnen Care SE	Berlin	100,00
Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Direkt Immobilien GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Dresden I GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Dresden II GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Management GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Reisholz GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Technology GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Deutsche Wohnen Zweite Fondsbeteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Dresden Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Eschweiler Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Frankfurt am Main Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Friesenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Glienicke Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Konz Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Meckenheim Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Potsdam Grundstücks GmbH	München	100,00
DW Pflegeheim Weiden Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeheim Würselen Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Pflegeresidenzen Grundstücks GmbH	München	100,00 ¹⁾
DW Property Invest GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Alpha GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Braunschweig GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Dresden GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Halle GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Hennigsdorf GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
DWRE Leipzig GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mit beschränkter Haftung	Berlin	94,90 ¹⁾
EMD Energie Management Deutschland GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Eragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
FACILITA Berlin GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Faragon V V GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Fortimo GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Gehag Acquisition Co. GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	100,00 ^{2) 3)}
GEHAG Dritte Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Erste Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Erwerbs GmbH & Co. KG	Berlin	99,99 ^{2) 3)}

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
GEHAG GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz I GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz II GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Grundbesitz III GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Vierte Beteiligung SE	Berlin	100,00 ¹⁾
GEHAG Zweite Beteiligungs GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Geragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GGR Wohnparks Nord Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GGR Wohnparks Süd Leipziger Tor GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Grundstücksgesellschaft Karower Damm mbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Acquisition 3 GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Corona GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH	Berlin	100,00
GSW Grundvermögens- und Vertriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW Immobilien AG	Berlin	94,02
GSW Immobilien GmbH & Co. Leonberger Ring KG	Berlin	94,00 ^{2) 3)}
GSW Pegasus GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
GSW-Fonds Weinmeisterhornweg 170-178 GbR	Berlin	81,75
Hamburger Ambulante Pflege- und Physiotherapie "HAPP" GmbH	Hamburg	100,00
Hamburger Senioren Domizile GmbH	Hamburg	100,00
Haragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Haus und Heim Wohnungsbau-GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
HESIONE Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00
Holzmindener Straße/Tempelhofer Weg Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
HSI Hamburger Senioren Immobilien GmbH	Hamburg	100,00 ¹⁾
HSI Hamburger Senioren Immobilien Management GmbH	Hamburg	100,00
Iragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
ISABELL GmbH	Berlin	100,00
ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH	München	100,00
ISARIA Hegeneck 5 GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Achter de Weiden GmbH	München	100,00
Isaria Objekt Erminoldstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Garching GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Hoferstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Norderneyer Straße GmbH	München	100,00
ISARIA Objekt Preußenstraße GmbH	München	100,00
ISARIA Stuttgart GmbH	München	100,00
IWA GmbH Immobilien Wert Anlagen	Berlin	100,00 ¹⁾
Karagon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH	Berlin	100,00
KATHARINENHOF Service GmbH	Berlin	100,00
Laragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Larry I Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Larry II Targetco (Berlin) GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
LebensWerk GmbH	Berlin	100,00
Main-Taunus Wohnen GmbH	Eschborn	100,00 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Maragon VV GmbH	Berlin	94,90 ¹⁾
Objekt Gustav-Heinemann-Ring GmbH	München	100,00
Olympisches Dorf Berlin GmbH	Berlin	100,00
PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH	Hamburg	100,00
PFLEGEN & WOHNEN Service GmbH	Hamburg	100,00
PFLEGEN & WOHNEN Textil GmbH	Hamburg	100,00
PUW AcquiCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW OpCo GmbH	Hamburg	100,00
PUW PFLEGENUNDWOHNEN Beteiligungs GmbH	Hamburg	100,00
Rhein-Main Wohnen GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
Rhein-Mosel Wohnen GmbH	Mainz	100,00 ¹⁾
Rhein-Pfalz Wohnen GmbH	Mainz	100,00 ¹⁾
RMW Projekt GmbH	Frankfurt am Main	100,00 ¹⁾
RPW Immobilien GmbH & Co. KG	Berlin	94,00 ^{2) 3)}
Seniorenresidenz "Am Lunapark" GmbH	Leipzig	100,00
SGG Scharnweberstraße Grundstücks GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Sophienstraße Aachen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	Berlin	100,00
SYNVIA energy GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA media GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA mobility GmbH	Magdeburg	100,00
SYNVIA technology GmbH	Magdeburg	100,00
TELE AG	Leipzig	100,00
WIK Wohnen in Krampnitz GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Wohnanlage Leonberger Ring GmbH	Berlin	100,00 ¹⁾
Zisa Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	94,90 ^{2) 3)}
Zisa Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00
Sonstige Länder		
Algarobo Holding B.V.	Amsterdam/NL	100,00
Long Islands Investments S.A.	Luxemburg/LU	100,00
Nicht konsolidierte verbundene Unternehmen		
Nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen		
Casa Nova 2 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova 3 GmbH	Grünwald	50,00
Casa Nova GmbH	Grünwald	50,00
G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	Magdeburg	49,00
GSZ Gebäudeservice und Sicherheitszentrale GmbH	Berlin	33,33
LE Property 2 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig	46,50
LE Quartier 1.1 GmbH & Co. KG	Leipzig	49,00
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig	44,00
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig	50,00
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig	44,00
OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	50,00

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %
Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH	München	50,00
Siwoge 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH	Berlin	50,00

Nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen

Comgy GmbH	Berlin	10,28
IOLITE IQ GmbH	Berlin	33,33
Kramnitz Energie GmbH	Potsdam	25,10
QUARTERBACK Immobilien AG	Leipzig	40,00
Telekabel Riesa GmbH	Riesa	26,00
Zisa Beteiligungs GmbH	Berlin	49,00

1) Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

2) Befreiung gemäß § 264b HGB.

3) Bei diesen Unternehmen ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€ 31.12.2022	Jahres- überschuss T€ 31.12.2022
Sonstige Beteiligungen mit über 10 % Deutsche Wohnen Anteil am Kapital				
Entwicklungsgesellschaft Erfurt-Süd Am Steiger mbH	Leipzig	11,00	-776	-71
Erste JVS Real Estate Verwaltungs GmbH	Leipzig	11,00	7.098	256
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	46,10	572	-79
GETEC mobility solutions GmbH	Hannover	10,00	-66	-32
Implementum II GmbH	Leipzig	11,00	-701	-136
LE Central Office GmbH	Leipzig	11,00	-617	-591
QUARTERBACK Premium 1 GmbH	Leipzig	11,00	-474	-76
QUARTERBACK Premium 10 GmbH	München	11,00	-13.399	-242
QUARTERBACK Premium 4 GmbH	Leipzig	11,00	-98	5
QUARTERBACK Premium 6 GmbH (vormals Havelaue Birkenwerder GmbH)	Leipzig	11,00	-311	-120
QUARTERBACK Premium 7 GmbH (vormals GLB Projekt 1 S.à r.l.)	Leipzig	11,00	1.417	-549 ³⁾
QUARTERBACK Premium 8 GmbH (vormals GLB Projekt 7 S.à r.l.)	Leipzig	11,00	-354	-796 ³⁾
QUARTERBACK Premium 9 GmbH (vormals WasE-2 GmbH)	Leipzig	11,00	-1.740	-512
Quartier 315 GmbH	Leipzig	15,00	5.589	372
Sea View Projekt GmbH	Leipzig	11,00	6.111	163
Seniorenwohnen Heinersdorf GmbH	Berlin	10,10	n.a.	n.a.
SIAAME Development GmbH	Leipzig	20,00	92	320
VRnow GmbH	Berlin	10,00	1.960	342
Westside Living GmbH	Leipzig	11,00	2.065	2.592
WirMag GmbH	Grünstadt	14,85	789	-415 ¹⁾
Zuckerle Quartier Investment S.à r.l.	Luxemburg/LU	11,00	-2.887	-1.054 ³⁾

1) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2020.

2) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen dem 31.12.2021.

3) Eigenkapital und Ergebnis des Geschäftsjahres entsprechen lokalem Handelsrecht

Weitere Angaben zu den Organen

Vorstand

Dem Vorstand der Deutsche Wohnen SE gehörten zum 31. Dezember 2023 drei Mitglieder an.

Lars Urbansky, Vorsitzender des Vorstands (Co-Vorstandsvorsitzender bis 31. August 2023)

Aufgabenbereich: Chief Executive Officer
Verantwortungsbereich: Rental Business, Value-add, Personal, Transaktionen sowie Pflege.

Konstantina Kanellopoulos, Co-Vorsitzende des Vorstands (bis 31. August 2023)

Aufgabenbereich: Co-Chief Executive Officer
Verantwortungsbereich: Strategie, Technische Infrastruktur, IT, Neubau und Bestandsinvestitionen, Recht und Compliance, Nachhaltigkeit sowie Public Affairs.

Olaf Weber, Mitglied des Vorstands

Aufgabenbereich: Chief Financial Officer
Verantwortungsbereich: Finanzen, Rechnungswesen, Steuern, Controlling, Bewertung, Einkauf, Versicherungen und Investor Relations.

Mandate:

- > GSW Immobilien AG
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 28. Februar 2023)³
- > Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH
(Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 15. März 2023)^{2,4}

Eva Weiß, Mitglied des Vorstands (seit 1. September 2023)

Aufgabenbereich: Chief Development Officer
Verantwortungsbereich: Development, IT, Recht und Compliance, Nachhaltigkeit, Revision und Unternehmenskommunikation.

Aufsichtsrat

Der aktuelle Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern, von denen drei durch die Hauptversammlung 2023 gewählt, teils wiedergewählt worden sind. Die Amtszeiten betragen ein bis drei Jahre.

Dr. Fabian Heß, Vorsitzender (seit 15. Juni 2023)

General Counsel/Leiter Recht der Vonovia SE

Mandate:

- > Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > BWG Frankfurt am Main Bundesbahn-Wohnungsgesellschaft mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > Eisenbahn-Wohnungsbau-Gesellschaft Karlsruhe GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Kassel GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > „Siege“ Siedlungsgesellschaft für das Verkehrspersonal mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > Eisenbahn Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > Baugesellschaft Bayern mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft Nürnberg GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > Bundesbahn-Wohnungsbaugesellschaft Regensburg mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > GAGFAH GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 30. September 2023)⁴
- > GAGFAH M Immobilien-Management GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 30. September 2023)⁴
- > Wohnungsgesellschaft Norden mbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > Wohnungsbau Niedersachsen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > WOBA DRESDEN GMBH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 21. Juli 2023)⁴
- > Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 31. Januar 2024)⁴
- > BUWOG Holding GmbH, Österreich (Vorsitzender des Aufsichtsrats)⁴
- > GSW Immobilien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 14. August 2023)³

Helene von Roeder, Vorsitzende (bis 15. Juni 2023)

Mitglied des Vorstands der Vonovia SE

Mandate:

- > AVW Versicherungsmakler GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)²
- > E. Merck KG (Mitglied des Gesellschafterrats)²
- > Merck KGaA (Mitglied des Aufsichtsrats)^{1, 5}

Dr. Florian Stetter, Stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Immobilieninvestor

Mandate:

- > C&P Immobilien AG, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats)
- > Intelliway Services AD, Bulgarien (Mitglied des Verwaltungsrats)
- > RockHedge Asset Management AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Catrin Coners (seit 15. Juni 2023)

Leiterin Strategie und Nachhaltigkeit der Vonovia SE

Peter Hohlbein

Geschäftsführender Gesellschafter, Hohlbein & Cie. Consulting

Christoph Schauerte

Leiter Rechnungswesen der Vonovia SE

Mandat:

- > BUWOG Holding GmbH, Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats)⁴
- > GSW Immobilien AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (ab 14. August 2023)³

Simone Schumacher

Senior Specialist Structured Finance der BMW AG

¹ Aufsichtsratsmandate gemäß § 100 Abs. 2 AktG.

² Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

³ Freigestellte Konzernmandate gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 AktG.

⁴ Weitere Konzernmandate.

⁵ Börsennotiert.

⁶ Nahestehendes Unternehmen des Deutsche Wohnen-Konzerns.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche Wohnen SE, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Deutsche Wohnen SE, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Die im Unterabschnitt „Corporate Governance“ des Abschnitts → „**Weitere gesetzliche Angaben**“ des Konzernlageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- > entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- > vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen

wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Angaben im Unterabschnitt „Corporate Governance“ des Abschnitts → „**Weitere gesetzliche Angaben**“.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Die Prüfung des Konzernabschlusses haben wir unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards ist im Abschnitt → „**Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

- > Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
- > Bewertung der in Entwicklung oder im Bau befindlichen Immobilien

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

- > Sachverhalt und Problemstellung
- > Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- > Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Im Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE werden zum 31. Dezember 2023 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von € 23.021,5 Mio. ausgewiesen. Die Deutsche Wohnen SE bilanziert Investment Properties in Höhe von € 22.866,0 Mio. in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen von € 3.722,2 Mio. erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie

(Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein unternehmensinternes Bewertungsmodell unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Dabei werden die erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte (z. B. Ist-Miete und Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²) unter anderem unter Berücksichtigung der künftigen Leerstandsquoten geschätzt und entsprechende Barwerte anhand von aus dem Immobilienmarkt abgeleiteten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen ermittelt. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

Soweit möglich verwendet die Gesellschaft am Markt beobachtbare Informationen für ihre Bewertung (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken). Zusätzlich wird durch unabhängige Gutachter ein Bewertungsgutachten für den Gesamtbestand erstellt, das zur Plausibilisierung der internen Bewertungsergebnisse dient.

Für die Pflegeimmobilien erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts auf Basis von Bewertungsgutachten eines externen Gutachters. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt bei diesem Gutachter analog unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode sowie soweit möglich unter Verwendung von am Markt beobachtbaren Informationen. In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen der gesetzlichen Vertreter verbunden sind. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Vor diesem Hintergrund war dieser Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Prozessprüfungen unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Immobilienbewertungen die von der Gesellschaft verwendeten Bewertungsmodelle im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie die erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse, die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische

Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern durchgeführt. Zudem haben wir einen Abgleich der Ergebnisse auf Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir außerdem eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand eines Discounted Cash Flow-Verfahrens vorgenommen und ausgewählte Objekte besichtigt.

Hinsichtlich der Pflegeimmobilien haben wir unter anderem die eingeholten Bewertungsgutachten und die fachliche Qualifikation der externen Gutachter gewürdigt und die Ermittlung des Zeitwertes beurteilt. Dabei haben wir auch das jeweils angewendete Bewertungsverfahren und die verwendeten Bewertungsparameter gewürdigt.

Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist insgesamt sachgerecht gestaltet und für die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien grundsätzlich geeignet.

> Die Angaben der Gesellschaft zu den Investment Properties sind in Abschnitt → **D25** des Konzernanhangs enthalten.

Bewertung der in Entwicklung oder im Bau befindlichen Immobilien

Im Konzernabschluss der Deutsche Wohnen SE werden zum 31. Dezember 2023 in der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien als Investment Property in Höhe von € 155,5 Mio. sowie als Immobilienvorräte in Höhe von € 752,6 Mio. ausgewiesen. Die Immobilienvorräte beinhalten Objekte aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft.

In der Entwicklung oder im Bau befindliche Immobilien werden als Investment Property nach IAS 40 eingestuft, sofern sie nach Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, und im Zeitpunkt des Zugangs mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Für die Folgebewertung von Investment Properties wird grundsätzlich das Modell des beizulegenden Zeitwertes („Fair Value Model“) angewendet, sofern sich für die Immobilien ein verlässlicher Fair Value ermitteln lässt. Aufgrund der bestehenden inhärenten Risiken während der Bauphase werden Projektentwicklungen bis zur Fertigstellung generell zu Anschaffungs- und Herstellungskosten („Cost-Model“) bilanziert. Die Überprüfung der Werthaltigkeit von Projektentwicklungen erfolgt grundsätzlich nach dem Value in use (Nutzungswert) Konzept. Der nach IAS 36 ebenfalls in Betracht kommende Fair value less cost to sell wird aufgrund des mit Unsicherheiten behafteten Fair Values nicht berücksichtigt. Mit Abschluss der Bauphase erfolgt dann die

erstmalige Bilanzierung nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes („Fair Value Model“).

Immobilienvorräte aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft werden aufgrund der Verkaufsabsicht entsprechend IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder zu niedrigeren Nettoveräußerungswerten im Rahmen der Folgebewertung bilanziert, sofern für die zur Veräußerung vorgesehenen Wohneinheiten kein Kundenauftrag vorliegt.

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt für jede Projektentwicklung unabhängig von ihrer Klassifizierung als Investment Property oder als Immobilienvorräte auf Basis einer Projekteinzelnkalkulation, in der die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die tatsächlich angefallenen Ist-Kosten auf Ebene der einzelnen Gewerke erfasst werden.

Die Bestimmung der Nettoveräußerungswerte bzw. der Nutzungswerte erfolgt je nach Verwendung der Projektentwicklung nach Fertigstellung auf Grundlage einer Vertriebs-einschätzung zu den voraussichtlich zu erzielenden Verkaufspreisen je qm oder anhand der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet.

In die Bewertung der in Entwicklung und im Bau befindlichen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die geplanten noch anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zur Ermittlung des Nettoveräußerungserlöses bzw. Nutzungswertes die erwarteten Zahlungsströme sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der Nettoveräußerungserlöse bzw. des Nutzungswertes führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der in Entwicklung und im Bau befindlichen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die geplanten Nettoveräußerungserlöse bzw. Nutzungswerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen und ein entsprechender Wertberichtigungsbedarf nicht erfasst wird.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Prozessprüfungen unter anderem die vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt. Zudem haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Immobilienbewertungen die von Deutsche Wohnen verwendeten Projekteinzalkulationen im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Projektentwicklungen sowie einerseits die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z. B. die erwartete Marktmiete pro m², und andererseits auch die geplanten Nettoveräußerungserlöse für die Immobilienvorräte bzw. die Ermittlung des Fair Values für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Analysiert wurden dabei ebenso die unterstellten Gestehungskosten unterschiedlicher Kostengruppen und diese mit externen Benchmarks verglichen. Zudem haben wir Besichtigungen für eine ausgewählte Stichprobe von Projektentwicklungen durchgeführt. Dabei wurden vor Ort zum einen die Lage und das Umfeld, d. h. auch Erschließung, Infrastruktur etc. zur Einordnung des Projektes beachtet. Zum anderen konnten wir uns von der Existenz des Projektes sowie vom aktuellen Bautenstand einen Eindruck verschaffen. Hierzu dienten als Plausibilisierungsgröße die übermittelten und geprüften Ist-Kosten in Relation zu den geplanten Gesamtinvestitionskosten. Bei größeren Projekten, die in unterschiedliche Baufelder und Bauabschnitte unterteilt sind, diente die Objektbesichtigung der besseren Abgrenzung und Validierung der Kalkulationsdaten. Insbesondere bei vorangeschrittenem Bautenstand waren auch Eindrücke zur Qualität (Böden, Fliesen, Sanitärobjekte, Außenanlagen etc.) möglich. Darüber hinaus wurden in verschiedenen Terminen die Projekte der Stichprobe durch die jeweiligen Projektverantwortlichen vorgestellt und mit uns bezüglich wesentlicher Sachverhalte (Zeitplan, Bautenstand, Vergabestand der Kosten, Planänderungen, Vermietungs- und Veräußerungsstand etc.) diskutiert.

Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist insgesamt sachgerecht gestaltet und für eine IAS 40 bzw. IAS 2 konforme Bilanzierung grundsätzlich geeignet.

Die Angaben der Gesellschaft zu den in der Entwicklung oder im Bau befindlichen Immobilien, die als Investment Property ausgewiesen werden, sind in Abschnitt → D25 des Konzernanhangs, und zu den Immobilienvorräten in Abschnitt → D32 des Konzernanhangs enthalten.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in Unterabschnitt „Corporate Governance“ des Abschnitts „Weitere gesetzliche Angaben“ des Konzernlageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben als nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des Konzernlageberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem

- > die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- > den Geschäftsbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungs-schlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- > wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- > anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen

entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere

Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- > identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- > gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- > beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- > ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten

Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- > beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- > holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- > beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- > führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

[Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB](#)

[Prüfungsurteil](#)

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei Deutsche_Wohnen_SE_KA+LB_ESEF-2023-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als "ESEF-Unterlagen" bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und

des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden "Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts" enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

> identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

> gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

> beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

> beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.

> beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 15. Juni 2023 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. Dezember 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 als Konzernabschlussprüfer der Deutsche Wohnen SE, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der "Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB" und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Frederik Mielke.

Berlin, den 18. März 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Michael Preiß
Wirtschaftsprüfer



Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Bilanzzeit

„Wir versichern nach bestem Wissen und Gewissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt wird, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im jetzt laufenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, den 7. März 2024



Lars Urbansky
(CEO)



Olaf Weber
(CFO)



Eva Weiß
(CDO)

Finanzkalender

Kontakt

20. März 2024

Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2023

3. Mai 2024

Pressemitteilung zum 1. Quartal 2024

6. Mai 2024

Hauptversammlung (virtuell)

6. August 2024

Veröffentlichung des Halbjahres-Zwischenberichts 2024

8. November 2024

Veröffentlichung des 9-Monats-Zwischenberichts 2024

Deutsche Wohnen SE – Investor Relations

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel. +49 30 89786-5413
Fax +49 30 89786-5419
ir@deutsche-wohnen.com
www.ir.deutsche-wohnen.com

Hinweis

Der Geschäftsbericht erscheint in deutscher und englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Geschäftsbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.deutsche-wohnen.com.

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2023 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen SE dar.

Impressum

Herausgeber:
Der Vorstand der Deutsche Wohnen SE
Stand: März 2024
© Deutsche Wohnen SE, Berlin

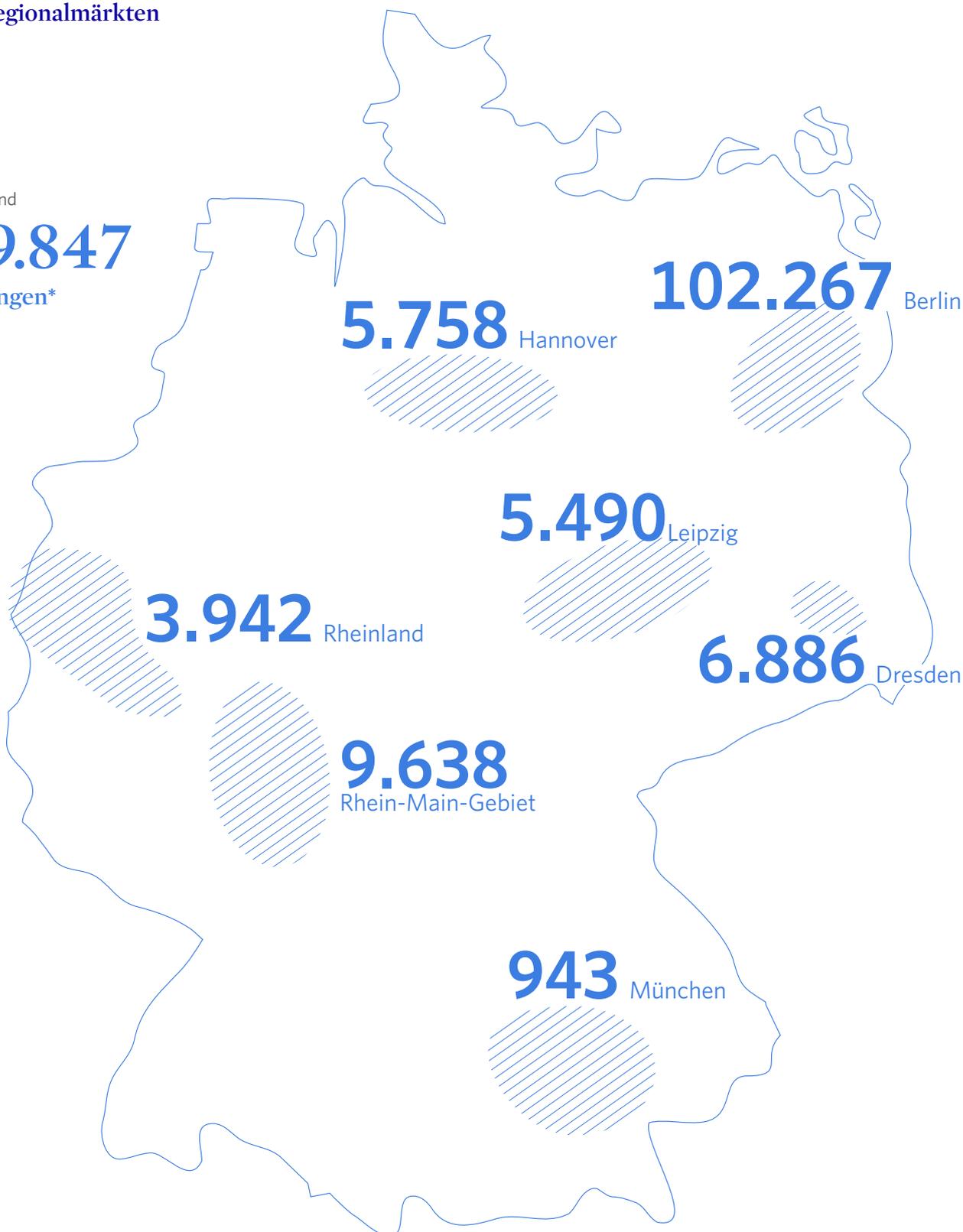
Wohnungsbestand Deutsche Wohnen

nach Regionalmärkten

Deutschland

139.847

Wohnungen*



* Einschließlich 3.443 Wohneinheiten an Sonstigen strategischen Standorten und 1.480 Wohneinheiten an Non-strategic Standorten.

